

ВЛИЯНИЕ НА ПАНДЕМИЯТА ВЪРХУ ТЪРГОВИЯТА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Николинка Игнатова

IMPACT OF THE PANDEMIC ON REAL ESTATE TRADE

Nikolinka Ignatova

Abstract: *This article aims to reveal the impact of restrictive measures on the Covid 19 Pandemic on the real estate market. The factors that create opportunities for and threats to real estate sales are outlined. The sales of real estate and the offer prices of real estates in 12 regional cities from the six regions of the Republic of Bulgaria were studied, namely - Vratsa and Plevan from the North-West region, Ruse and Veliko Tarnovo from the North-Central region, Varna and Shumen from the Northeast region, Burgas and Stara Zagora from the Northeast region, Sofia (capital) and Blagoevgrad from the Southwest region, Pazardzhik and Plovdiv in the South Central region. Comparative analysis is attached. The coefficient of elasticity of the demand for real estate from the change of the prices of the residential properties in the separate settlements is determined. The time period of the study is 2020-2021. The strengths and weaknesses in the real estate trade in the Republic of Bulgaria are outlined.*

Key words: real estate trade; real estate prices; number of real estate sales; coefficient of elasticity of real estate demand from price changes

Увод

Правителството на Република България въведе извънредно положение в цялата страна под влияние на световната пандемия на заболяването короновирална болест (COVID-19), която влиза в сила от 14.03.2020 г. и многократно се удължава. На 30 март 2022 г. Министерският съвет излиза с решение, че от 1 април извънредната епидемична обстановка в страната се отменя. През този период от време се наложиха „противоепидемични мерки и ограничения на обществения живот“. Реализира се временен положителен механичен прираст на населението от големите населени места към малките населени места. През 2020 г. част от българските емигранти се завърнаха в България. Увеличи се търсенето на пазара за покупка или наемане под наем на недвижимите имоти.

Настоящата статия има за цел да разкрие влиянието на ограничителните мерки по повод Пандемията „Ковид 19“ върху търговията с недвижими имоти. Очертани са факторите, които създават възможности и заплахи върху продажбите на недвижими имоти. Изследвани са продажбите на недвижими имоти и офертните им продажни цени в 12 областни градове от шестте статистически района на Република България, а именно – Враца и Плевен от Северозападен район, Русе и Велико Търново от Северен централен район, Варна и Шумен от Североизточен район, Бургас и Стара Загора от Североизточен район, София

(столица) и Благоевград от Югозападен район, Пазарджик и Пловдив в Южен централен район. Критерий за избор на 12 области е приносът им при формирането на брутният вътрешен продукт да е по-голям от 50% за съответния статистически район на страната. Приложен е сравнителен анализ – (Калоянов, Т. 2014) и (Терезова, С., 2012). Определен е коефициент на еластичност на търсенето на недвижими имоти от изменението на цените на жилищните имоти в отделните населени места. Времевият период на изследването е 2020-2021 г. Очертани са възможностите и заплахите за търговията с недвижими имоти в изследваните области. Използвана е информация от НСИ за показателите, характеризиращи микро и макро средата, от Агенция по вписванията относно реализираният брой продажби на недвижими имоти в населените места и от Имоти.нет (Imoti.net) за офертните продажни цени на недвижимите имоти.

1. Търговията с недвижими имоти в гр. Враца и гр. Плевен

Северозападен район на България заема най-малък относителен дял при формирането на БВП. За изследвания период от време той се увеличава от 6.4% на 6.8%. Областите Враца и Плевен участват с 60% при създаването на БВП в Северозападен район на България.

Налице са негативни тенденции на демографските фактори в двете области за изследвания период от време 2020-2021 г.:

Таблица 1.

Брой продажби на НИ в СЗР

Враца	2020	2021	Δ
Първо тримесечие (I)	486	538	+ 52
Второ тримесечие (II)	461	760	+ 299
Трето тримесечие (III)	731	794	+ 63
Четвърто тримесечие (IV)	745	847	+ 102
Общо	2423	2939	+ 516
Плевен	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	875	991	+ 116
Второ тримесечие	777	1292	+ 515
Трето тримесечие	1218	1297	+ 79
Четвърто тримесечие	1297	1485	+ 188
Общо	4167	5065	898

Източник: Агенция по вписванията

- Намалява броят на населението в област Враца (с 1 833 души) и в област Плевен (с 2 867 души.)

- Увеличава се отрицателният коефициент на естествен прираст в двете области с (- 2.5%).

Влошават се измененията на факторите на пазара на труда:

- Намалява средният списъчен брой на наети лица по трудово и служебно правоотношение в област Враца (с 1 941 души) и в област Плевен (с 3 012 души.)

- Понижават се коефициентът на икономическа активност и коефициентът на заетост в област Враца съответно (с 1.3% и с 2.7%) и в област Плевен с 1.6%.

- Увеличава се коефициентът на безработица в област Враца (с 2.3%) и в област Плевен (с 3%).

Настъпилите изменения на следните фактори на микро средата създават възможности за развитие на търговията с недвижими имоти в двете области:

- В област Плевен се увеличава значителният относителен дял на населението на възраст между 25 и 64 навършени години с висше и средно образование на 80.9% за сметка на това с основно и по-ниско образование (19.1%).

- Увеличава се средната годишна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение в гр. Враца (с 1663 лв.) и в гр. Плевен (с 1093 лв.).

- Нараства незначително броят на жилищните сгради и на жилищата в област Враца съответно (с 28 бр. и със 154 бр.) и в област Плевен (с 31 бр. и със 109 бр.).

Така очертаните силни и слаби страни на факторите на микро средата в двете области предопределят настъпилите изменения в продажбите на недвижимите имоти.

В таблица 1 е представена информация относно броят на продажбите на недвижими имоти (НИ) в гр. Враца и гр. Плевен.

От таблица 1 е видно, че в гр. Враца се увеличават продажбите на недвижими имоти (НИ) абсолютно с 516 бр. и относително с 21%. Намалява от 1.25% на 1.19% техният относителен дял от продажбите на недвижими имоти в Република България.

В гр. Плевен е налице повишаване на продажбите на недвижими имоти абсолютно с 898 бр. и относително с 22%. Техният относителен дял от продажбите им в страната намалява от 2.15% на 2.04%.

Намаляване на относителният дял на продажбите на НИ в двете населени места е резултат от изпреварващият темп на нарастване на продажбите на НИ общо в страната (28%) спрямо този темп в гр. Враца (21%) и в гр. Плевен (22%).

Наблюдават се следните тенденции в продажбите по тримесечия в двете населени места:

- незначителното им понижаване през второто тримесечие на 2020 г.;

- тенденция на нарастване през третото и четвъртото тримесечие на 2020 г.;

- увеличаване на продажбите във всяко тримесечие спрямо предходното на 2021 г.;

- във всяко тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби спрямо тези през 2020 г.

В таблица 2 е представена информация относно офертните цени в EUR/кв.м. на продажбите на недвижими имоти в централната част на гр. Враца и на гр. Плевен. Такива недвижими имоти са двустаен апартамент, който представлява средно статистическото жилище в България, офис и парцел. С влизането в сила на Закон за устройство на териториите от 31.01.2001 г. се използва категорията урегулиран поземлен имот (УПИ), която заменя категорията парцел, използвана в Закон за териториално и селищно устройство.

От таблица 2 е видно, че по-високи равнища на цените на жилищните имоти и на офисите са налице в гр. Плевен. Средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти се увеличава със 159.64 EUR и относително с 22% за изследвания период от време. Намалява средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси със 194.42 EUR и относително с 30%. Незначително нараства с 28.80 EUR и относително с 12% средната цена на кв. м. площ при продажбата на УПИ.

Таблица 2.
Офертни цени на НИ в EUR/кв.м. в СЗР

	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Враца						
	двустайни		офис		УПИ	
I	613.87	628.91	602.74	602.74	38.76	26.33
II	602.66	624.83	602.74	602.74	90.13	26.33
III	621.84	670.62	602.74	798.49	90.13	26.33
IV	692.98	931.83	816.94	798.49	284.84	26.33
∑	632.84	714.05	656.29	700.62	125.97	26.33
Плевен						
	двустайни		офис		УПИ	
I	635.42	853.70	490.00	477.78	319.49	279.41
II	676.66	955.81	532.78	382.55	319.49	393.54
III	772.81	911.46	490.00	476.19	23.05	104.29
IV	815.41	817.92	1078.44	477.78	279.41	279.41
∑	725.08	884.72	647.81	453.38	235.36	264.16

Източник: *Imoti.net*

В гр. Враца се увеличава средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти с 81.21 EUR и относително с 13%. Нараства средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 44.33 EUR и относително със 7% и се понижава с 99.64 EUR и относително със 79% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Относителното повишаване на равнището на офертните продажни цени в двете населени места са по-високи от индексът на цените на жилищните имоти в Северозападен район (7.1%) на страната за изследвания период от време.

Наблюдават се следните тенденции относно средните цени при продажбата на недвижимите имоти определени по тримесечия в двете населени места:

- незначителното им понижаване (запазване) през второто тримесечие в гр. Враца;
- тенденция на нарастване (запазване равнището) на цените през третото и четвъртото тримесечие при продажбите на недвижимите имоти в гр. Враца;
- увеличаване на цените при продажбите на жилищни имоти във всяко тримесечие спрямо предходното в гр. Плевен;
- във всяко тримесечие на 2021 г. са по-високи офертните продажни цени на кв. м. площ при двустайните жилищни имоти спрямо тези през 2020 г.
- Коефициентът на еластичност на търсенето на недвижими имоти в гр. Враца е 1.62, а в гр. Плевен е 1 от изменението на равнището на цена-

та на двустайните апартаменти за изследвания период от време 2020-2021 г. Налице е еластично търсене на пазара на НИ в гр. Враца и симетрична еластичност на търсенето на НИ в гр. Плевен.

2. Търговията с недвижими имоти в гр. Велико Търново и гр. Русе

В Северен централен район на България значително се увеличава от 7.4% на 7.5% относителният дял при формирането на БВП. Областите Велико Търново и Русе участват с 59.6% при формирането на БВП в Северен централен район на България.

За изследвания период от време 2020-2021 г. са характерни негативни изменения относно демографските фактори в двете области:

В областите - Велико Търново и Русе се понижава броят на населението съответно с 1 598 и с 2 748 души.

- Увеличава се отрицателният коефициент на естествен прираст в област Велико Търново с (- 0.5‰) и в област Русе с (- 0.8‰).

- Налице са негативни тенденции на факторите на пазара на труда в тези области:

- В областите - Велико Търново и Русе се понижава средният списъчен брой на наети лица по трудово и служебно правоотношение съответно с 3 552 души и с 4 093 души.

- Коефициентите на икономическа активност и на заетост намаляват в област Велико Търново съответно (с 2.5% и с 2.8%) и в област Русе (с 1.4% и с 1.8%).

- Повишава се коефициентът на безработица в област Велико Търново с 0.6% и в област Русе с 0.5%.

- В областите - Велико Търново и Русе намалява съответно от 91.1% на 89.8% и от 88.6% на 88.9% относителният дял на населението на възраст между 25 и 64 навършени години с висше и средно образование за сметка на това с основно и по-ниско образование, което се увеличава съответно от 8.9% на 10.1% и от 11.4% на 11.7%.

Възможности за развитие на търговията с недвижими имоти в двете области създават настъпилите изменения на следните фактори на микро средата:

- Средната годишна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение се повишава в област Велико Търново с 1389 лв. и в област Русе с 1262 лв..

- Нараства незначително броят на жилищните сгради и на жилищата в област Велико

Търново съответно (със 77 бр. и с 302 бр.) и в област Русе (с 52 бр. и с 415 бр.).

Така очертаните силни и слаби страни на факторите на средата в двете области предопределят настъпилите изменения в продажбите на недвижими имоти.

В таблица 3 е представена информация относно броя на продажбите на недвижими имоти (НИ) в гр. Велико Търново и в гр. Русе.

Таблица 3.

Брой продажби на НИ в СЦР

Велико Търново	2020	2021	Δ
Първо тримесечие (I)	733	648	- 85
Второ тримесечие (II)	613	1025	+ 412
Трето тримесечие (III)	986	1110	+124
Четвърто тримесечие (IV)	906	1283	+ 377
Общо	3228	4066	+ 838
Русе	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	1018	1010	+ 8
Второ тримесечие	935	1472	+ 537
Трето тримесечие	1321	1510	+ 189
Четвърто тримесечие	1285	1601	+ 316
Общо	4559	5593	+1034

Източник: Агенция по вписванията

От таблица 3 е видно, че в гр. Велико Търново се повишават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 838 бр. и относително с 26%. Понижава се от 1.67% на 1.64% техният относителен дял от продажбите на недвижими имоти в Република България.

В гр. Русе се увеличават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 1034 бр. и относително с 22.6%. Техният относителен дял от продажбите им в страната намалява от 2.36% на 2.26%. Налице е изпреварващ темп на нарастване на продажбите на НИ общо в страната (28%) спрямо този темп в тези населени места, което предопределя намаляване на относителният им дял от продажбите на НИ в страната.

Аналогична е тенденцията в продажбите на НИ по тримесечия в тези две населени места с тези от Северозападен район на България:

- незначителното им понижаване през второто тримесечие на 2020 г.;
- тенденция на нарастването им през третото и четвъртото тримесечие на 2020 г.;
- увеличаване на продажбите на НИ във всяко тримесечие спрямо предходното на 2021 г.;
- във второто, третото и четвъртото тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби на НИ спрямо тези през 2020 г.

В таблица 4 е представена информация относно офертните цени в EUR/кв.м. на продажбите на НИ в централната част на гр. Велико Търново и на гр. Русе.

Таблица 4.

Офертни цени на НИ в EUR/кв.м. в СЦР

	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Велико Търново						
	двустайни		офис		УПИ	
I	719.49	667.46	639.98	805.41	285.04	284.84
II	707.01	518.03	757.93	786.63	284.84	285.04
III	541.43	680.12	757.93	787.28	284.84	568.04
IV	550.84	735.70	816.94	807.91	284.84	138.26
Р	629.69	650.33	743.20	796.81	284.89	319.05
Русе						
	двустайни		офис		УПИ	
I	864.08	773.32	628.25	697.84	201.26	229.96
II	784.31	954.36	589.02	405.36	240.29	199.04
III	737.36	1152.48	661.83	467.61	229.96	590.19
IV	785.04	1198.28	650.26	697.84	229.96	229.96
Р	792.70	1019.61	632.34	567.16	225.37	312.27

Източник: Imoti.net

От таблица 4 е видно, че в гр. Русе са повишили равнища на цените на жилищните имоти. За изследвания период от време средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти се увеличава с 226.91 EUR и относително с 29%. Намалява средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 65.24 EUR и относително с 10%. Увеличава се с 86.9 EUR и относително с 39% средната цена на кв. м. площ при продажбата на УПИ.

В гр. Велико Търново се повишава средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти с 20.70 EUR и относително с 3.3%. Увеличава се средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 53.61 EUR и относително със 7.2% и се увеличават с 34.16 EUR и относително с 12% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Относителното повишаване на равнището на офертните продажни цени в гр. Русе са повишили, а в гр. Велико Търново са по-ниски от индекса на цените на жилищните имоти в Северен централен район (7.3%) на страната за изследвания период от време.

Наблюдават се следните тенденции относно средните цени при продажбата на недвижимите имоти, определени по тримесечия в двете населени места:

- понижаване на средното равнище на цените на кв. м. площ на двустайните апартаменти през първото (второто) тримесечие в двете населени места (в гр. Велико Търново);

- тенденция на повишаване на цените на кв. м. площ на двустайните апартаменти при продажбите им през третото и четвъртото тримесечие в двете населени места;

- увеличаване на цените при продажбите на кв. м. площ на офисите през първото и четвъртото тримесечие на 2021 г. спрямо 2020 г. в двете населени места;

- през третото тримесечие на 2021 г. спрямо 2020 г. са по-високи офертните продажни цени на кв. м. площ при УПИ и в двете населени места.

- Коефициентът на еластичност на търсенето на недвижими имоти в гр. Велико Търново е 7.87, а в гр. Русе е 0.78 от изменението на равнището на цената на кв. м. площ на двустайните апартаменти за изследвания период от време 2020-2021 г. Налице е еластично търсене на пазара на недвижими имоти в гр. Велико Търново и нееластично търсене на НИ в гр. Русе.

3. Търговията с недвижими имоти в гр. Варна и гр. Шумен

В Североизточен район на България намалява от 10.3% на 10.1% относителният дял при формирането на БВП. Областите Варна и Шумен участват със 75.5% при формирането на БВП в Североизточен район на България.

Негативни изменения са налице относно демографските фактори в тези области за изследвания период от време 2020-2021 г.:

- В област Шумен намалява броят на населението с 481 души.

- Увеличава се отрицателният коефициент на естествен прираст в област Варна с (- 2.1‰) и в област Шумен с (- 3.6‰).

Налице са негативни тенденции на факторите на пазара на труда в двете области:

- В областите - Варна и Шумен се понижава средният списъчен брой на наети лица по трудово и служебно правоотношение съответно с 11 743 души и с 1 082 души.

- Повишава се коефициентът на безработица в област Шумен с 1%.

Възможности за развитие на търговията с недвижими имоти в двете области създават настъпилите изменения на следните фактори на микросредата:

- Понижава се коефициентът на безработица в област Варна с 0.9%.

- Коефициентите на икономическа активност и на заетост незначително се увеличават в област Варна съответно (с 0.1% и с 0.6%) и в област Шумен (с 0.8% и с 0.1%).

- В област Варна населението на възраст между 25 и 64 навършени години с висше и средно образование се увеличава от 81.2% на 85.6% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 18.8% на 14.4%. В област Шумен населението с висше и средно образование се увеличава от 70.5% на 72.9% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 29.5% на 27.1%.

- Средната годишна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение се повишава в област Варна с 1017 лв. и в област Шумен с 1221 лв.

- Нараства незначително броят на жилищните сгради и на жилищата в област Варна съответно (с 348 бр. и с 2995 бр.) и в област Шумен (с 43 бр. и с 225 бр.).

Така очертаните силни и слаби страни на факторите на микросредата в двете области предопределят настъпилите изменения в продажбите на недвижими имоти.

В таблица 5 е представена информация относно броят на продажбите на недвижими имоти в гр. Варна и гр. Шумен.

От нея е видно, че в гр. Варна се повишават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 3079 бр. и относително с 24.6%. Намалява от 6.5% на 6.3% техният относителен дял от продажбите на НИ в България, в резултат на забавения им темп на нарастване в това населено място спрямо този темп на продажбите на НИ общо в страната.

Таблица 5.

Брой продажби на НИ в СИР

Варна	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	2555	2578	+ 23
Второ тримесечие	2709	3914	+ 1205
Трето тримесечие	3565	4280	+ 715
Четвърто тримесечие	3692	4828	+1136
Общо	12521	15600	+3079
Шумен	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	492	876	+ 384
Второ тримесечие	555	784	+229
Трето тримесечие	752	849	+97
Четвърто тримесечие	701	928	+227
Общо	2500	3437	+937

Източник: Агенция по вписванията

В гр. Шумен се увеличават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 937 бр. и относително с 37%. Техният относителен дял от продажбите им в страната се повишават от 1.29% на 1.38%.

Аналогична е тенденцията в продажбите по тримесечия в тези две населени места с тези от предходните изследвани райони на България:

- Значително е увеличаването на продажбите на НИ в гр. Варна през второто и четвъртото тримесечие на 2021 г. спрямо тези на 2020 г.;
- В гр. Шумен значителни са продажбите на НИ през първото тримесечие на 2021 г. спрямо това на 2020 г.;
- увеличаване на продажбите на НИ във всяко тримесечие спрямо предходното през изследвания период от време;
- във всяко тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби на НИ спрямо тези през 2020 г.

В таблица 6 е представена информацията относно офертните цени в EUR/кв.м. на продажбите на НИ в централната част на гр. Варна и на гр. Шумен.

От таблица 6 е видно, че в гр. Варна са високи равнища на цените на кв. м. площ жилищни и офисни имоти както и УПИ. За изследвания период от време средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти се увеличава със 157.29 EUR и относително с 14.45%. Повишава се средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 10.68 EUR и относително с 0.9%. Увеличава се с 437.13 EUR и относително с 59% средната цена на кв. м. площ при продажбата на УПИ.

Таблица 6.

Офертни цени на НИ в EUR/кв.м. в СИР

	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Варна						
	двустайни		офис		УПИ	
I	1071.26	1206.63	1274.71	1197.35	48.72	1120.25
II	1066.76	1174.24	1270.65	1197.10	215.33	1120.25
III	1092.77	1280.12	1172.28	1252.02	1348.18	1120.25
IV	1121.19	1320.11	1145.46	1259.37	1348.18	1348.18
∑	1087.99	1245.28	1215.78	1226.46	740.10	1177.23
Шумен						
	двустайни		офис		УПИ	
I	504.31	634.93	598.83	1000.00	49.14	52.74
II	733.82	768.40	598.83	2928.20	47.20	85.15
III	823.53	814.09	598.83	2643.49	60.39	87.94
IV	823.53	756.75	743.02	1000.00	52.74	52.74
∑	721.30	743.54	634.88	1892.92	52.36	69.64

Източник: *Imoti.net*

В гр. Шумен се повишава средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти с 22.24 EUR и относително с 3.1%. Увеличава се средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 1258.04 EUR и относително с 98% и нарастват със 17.28 EUR и относително с 33% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Относителното повишаване на равнището на офертните продажни цени в гр. Варна са високи, а в гр. Шумен са по-ниски от индекса на цените на жилищните имоти в Североизточен район (9.4%) на страната за изследвания период от време.

Наблюдават се следните тенденции относно средните цени при продажбата на недвижимите имоти определени по тримесечия в двете населени места:

- понижаване на средното равнище на цените на кв. м. площ на двустайните апартаменти през първото (второто) тримесечие в гр. Варна;
- тенденция на повишаване на цените на кв. м. площ на двустайните апартаменти при продажбите им в гр. Варна във всяко тримесечие на 2021 г. спрямо това на 2020 г.;
- увеличаване на цените при продажбите на кв. м. площ на офисите през третото и четвъртото тримесечие на 2021 г. спрямо 2020 г. в гр. Варна и на всяко тримесечие през 2021 г. спрямо това на 2020 г. в гр. Шумен;
- по-ниско средно равнище на цената на кв. м. площ на УПИ в гр. Шумен спрямо това на гр. Варна.
- Коефициентът на еластичност на търсенето на недвижими имоти в гр. Варна е 1.70, а в гр. Шумен е 3.05 от изменението на равнището на цената на кв. м. площ на двустайните апартаменти за изследвания период от време 2020-2021 г. Налице е еластично търсене на пазара на недвижими имоти в двете населени места.

4. Търговията с недвижими имоти в гр. Бургас и гр. Стара Загора

В Югоизточен район на България намалява от 11.13% на 10.37% относителният дял при формирането на БВП. Областите Бургас и Стара Загора участват със 78.8% при формирането на БВП в Югоизточен район на България.

За изследвания период от време 2020-2021 г. са характерни негативни изменения относно демографските фактори в тези две области:

- В област Стара Загора намалява броят на населението с 1 996 души.

Таблица 7.

Брой продажби на НИ в ЮИР

Бургас	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	1265	1423	+ 158
Второ тримесечие	1134	2045	+911
Трето тримесечие	1852	2519	+667
Четвърто тримесечие	1833	2412	+579
Общо	6084	8399	2315
Стара Загора	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	1062	1102	+40
Второ тримесечие	823	1440	+617
Трето тримесечие	1320	1406	+86
Четвърто тримесечие	1297	1646	+349
Общо	4502	5594	+1092

Източник: Агенция по вписванията

- Увеличава се отрицателният коефициент на естествен прираст в област Бургас с (- 1.9‰) и в област Стара Загора с (- 2.5‰).

- Налице са негативни тенденции на факторите на пазара на труда в двете области:

- В област Бургас и в област Стара Загора се понижава средният списъчен брой на наети лица по трудово и служебно правоотношение съответно с 12 611 души и с 4294 души.

- Коефициентите на икономическа активност и на заетост намаляват в област Бургас и в област Стара Загора съответно (с 4.1% и с 0.6%) и (с 0.8% и с 1.4%).

- Повишава се коефициентът на безработица в област Бургас с 1.3% и в област Стара Загора съответно с 0.7%.

Възможности за развитие на търговията с недвижими имоти в двете области създават настъпилите изменения на следните фактори на микро средата:

- В област Бургас населението на възраст между 25 и 64 навършени години с висше и средно образование се увеличава от 79.6% на 80.4% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 20.4% на 19.6%. В област Стара Загора населението с висше и средно образование се увеличава от 81.3% на 83.6% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 18.7% на 16.4%.

- Средната годишна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение се повишава в област Бургас с 1172 лв. и в област Стара Загора с 1096 лв.

- Нараства незначително броят на жилищните сгради и на жилищата в област Бургас съответно (с 300 бр. и с 1501 бр.) и в област Стара Загора (с 44 бр. и с 329 бр.).

Така очертаните силни и слаби страни на факторите на микро средата в двете области предопределят настъпилите изменения в продажбите на недвижими имоти.

В таблица 7 е представена информацията относно броят на продажбите на недвижими имоти в гр. Бургас и гр. Стара Загора.

От таблица 7 е видно, че в гр. Бургас се увеличават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 2315 бр. и относително с 38%. Повишава се от 3.14% на 3.39% техният относителен дял от продажбите на недвижими имоти в Република България, в резултат на изпреварващото им относително нарастване в гр. Бургас спрямо това в страната.

В гр. Стара Загора се увеличават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 1092 бр. и относително с 24.3%. Техният относителен дял от продажбите им в страната намалява от 2.33% на 2.26%, поради забавеното относително нарастване на НИ в гр. Стара Загора спрямо това на страната.

Аналогична е тенденцията в продажбите по тримесечия в тези две населени места с тези от останалите райони на България:

- незначителното им понижаване през второто и четвъртото тримесечие на 2020 г.;

- тенденция на нарастване през третото тримесечие на 2020 г.;

- увеличаване на продажбите на НИ във всяко тримесечие спрямо предходното на 2021 г.;

- във всяко тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби спрямо тези през 2020 г.

- повече продажби на недвижими имоти във всяко тримесечие и общо през годините се реализират в гр. Бургас в съпоставка с тези продажби в гр. Стара Загора.

В таблица 8 е представена информацията относно офертните цени в EUR/кв.м. на продажбите на недвижими имоти в централната част на гр. Бургас и на гр. Стара Загора.

От таблица 8 е видно, че в гр. Бургас са високи равнища на цените на кв. м. площ на жилищни и на офисни имоти. За изследвания период от време средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти се повишава с 21.78 EUR и относително с 1.80%. Понижава се средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 45.31 EUR и относително с 4.97%. Увеличава се с 47.54 EUR и относително с 35% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Таблица 8.
Офертни цени на НИ в EUR/кв.м. в ЮИР

	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Бургас						
	двустайни		офис		УПИ	
I	1226.93	1260.63	955.84	877.49	173.04	78.00
II	1194.92	1195.07	968.71	827.56	126.67	138.00
III	1171.91	1201.23	917.21	882.53	126.27	65.00
IV	1240.54	1264.53	808.20	880.77	120.17	75.00
F	1208.58	1230.36	912.49	867.09	136.54	89.00
Стара Загора						
	двустайни		офис		УПИ	
I	662.33	713.43	736.02	584.83	235.15	125.83
II	690.89	729.78	714.08	683.14	235.15	133.00
III	672.82	733.13	639.36	750.00	212.12	212.12
IV	684.03	767.27	481.17	584.83	212.28	243.35
F	677.52	735.90	642.66	650.07	223.68	178.58

Източник: Imoti.net

В гр. Стара Загора се повишава средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти с 58.38 EUR и относително с 8.62%. Увеличава се средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 7.41 EUR и относително с 1.15%. Понижава се с 45.1 EUR и относително с 20% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Относителното повишаване на равнището на офертните продажни цени в гр. Шумен и в гр. Бургас са по-ниски от индекса на цените на жилищните имоти в Югоизточен район (10.5%) на страната.

Наблюдават се следните тенденции относно средните цени при продажбите на недвижимите имоти определени по тримесечия в двете населени места:

- понижаване на средното равнище на цените на кв. м. площ на двустайните апартаменти през второто тримесечие във гр. Бургас и през четвъртото тримесечие в гр. Стара Загора;

- тенденция на повишаване на цените на кв. м. площ на двустайните апартаменти при продажбите им във всяко тримесечие на 2021 г. спрямо това на 2020 г. в двете населени места;

- намаляване на цените при продажбите на кв. м. площ на офисите през всяко тримесечие на 2021 г. спрямо 2020 г. в гр. Бургас и на второто тримесечие през 2021 г. спрямо това на 2020 г. в гр. Стара Загора;

- по-ниски са равнищата на цените на кв. м. площ на УПИ в гр. Бургас спрямо тези на гр. Стара Загора.

- Коефициентът на еластичност на търсенето на недвижими имоти в гр. Бургас е 21, а в гр. Стара Загора е 2.82 от изменението на равнището на цената на кв. м. площ на двустайните апартаменти за изследвания период от време 2020-2021 г. Налице е еластично търсене на пазара на недвижими имоти в двете населени места.

5. Търговията с недвижими имоти в гр. Благоевград и гр. София

В Югозападен район на България незначително се увеличава от 50.54% на 50.56% относителният дял при формирането на БВП. Областите София (столица) и Благоевград участват със 89.7% при формирането на БВП в Югозападен район на България.

Налице са негативни изменения относно демографските фактори в тези две области за изследвания период от време:

- Намалява броят на населението в област Благоевград с 1 556 души и в област София (столица) с 20 378.

- Увеличава се отрицателният коефициент на естествен прираст в област Благоевград с (-3.5‰) и в област София (столица) с (-1.5‰).

Налице са негативни тенденции на факторите на пазара на труда в двете области:

- В областите - Благоевград и София (столица) се понижава средният списъчен брой на наети лица по трудово и служебно правоотношение съответно с 5 789 души и с 21 031 души.

- Коефициентите на икономическа активност и на заетост намаляват в област Благоевград и в област София (столица) съответно (с 1.4% и с 3.7%) и (с 1.1% и с 2%).

- Повишава се коефициентът на безработица в област Благоевград с 3.1% и в област София (столица) с 1.2%.

Възможности за развитие на търговията с недвижими имоти в двете области създават настъпилите изменения на следните фактори на микро средата:

- В област Благоевград населението на възраст между 25 и 64 навършени години с висше и средно образование се увеличава от 79.1% на 82.1% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 19.9% на 17.9%. В област София (столица) населението с висше и средно образование се увеличава от 95.1% на 96.1% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 4.9% на 3.9%.

- Средната годишна работна заплата на на-

етите лица по трудово и служебно правоотношение се повишава в област Благоевград с 1701 лв. и в област София (столица) с 1910 лв.

- Нараства незначително броят на жилищните сгради и на жилищата в област Благоевград съответно (със 152 бр. и с 541 бр.) и в София (столица) (с 276 бр. и с 3806 бр.).

Така очертаните силни и слаби страни на факторите на микросредата в двете области предопределят настъпилите изменения в продажбите на недвижими имоти.

В таблица 9 е представена информацията относно броят на продажбите на НИ в Благоевград и в гр. София.

От таблица 9 е видно, че в Благоевград се увеличават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 637 бр. и относително с 41.6%. Повишава се от 0.8% на 0.9% техният относителен дял от продажбите на недвижими имоти в Република България.

В гр. София се повишават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 8680 бр. и относително с 30.8%. Техният относителен дял от продажбите им в страната нараства от 14.54% на 14.86%.

Таблица 9.

Брой продажби на НИ в ЮЗР

Благоевград	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	315	381	+66
Второ тримесечие	315	542	+ 227
Трето тримесечие	399	525	+126
Четвърто тримесечие	501	719	+218
Общо	1530	2167	+637
София (столица)	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	5285	6683	+1398
Второ тримесечие	6352	9736	+ 3384
Трето тримесечие	6969	8732	+1763
Четвърто тримесечие	9550	11685	+2135
Общо	28156	36836	+8680

Източник: Агенция по вписванията

Налице е следната тенденция в продажбите на НИ по тримесечия в тези две населени места в България:

- увеличаване през всяко следващо тримесечие на продажбите на НИ на 2020 г. и 2021 г. в гр. София;
- намаляване на продажбите на НИ през третото тримесечие на 2021 г. в Благоевград;
- във всяко тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби на НИ спрямо тези през 2020 г.

- повече продажби на НИ във всяко тримесечие и общо през годините се реализират в гр. София в сравнение с тези продажби в Благоевград.

В таблица 10 е представена информацията относно офертните цени в EUR/кв.м. на продажбите на недвижими имоти в централната част на Благоевград и на гр. София.

От таблица 10 е видно, че по-високи равнища на цените на жилищните имоти и на офисите са налице в гр. София. Средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти се увеличава с 82.56 EUR и относително с 4.8% за изследвания период от време. Намалява средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 10.27 EUR и относително с 0.7%. Повишава се с 248.06 EUR и относително с 21.5% средната цена на кв. м. площ при продажбата на УПИ.

В Благоевград се увеличава средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти с 58.78 EUR и относително с 9%. Нараства средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси с 5.71 EUR и относително с 0.7% и се понижава с 35.71 EUR и относително с 19% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Таблица 10.

Офертни цени на НИ в EUR/кв.м. в ЮЗР

	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Благоевград						
	двустайни		офис		УПИ	
I	611.39	672.87	823.08	722.14	211.11	191.96
II	664.51	658.67	794.84	827.56	165.52	98.53
III	682.45	720.42	756.3	827.92	211.11	98.53
IV	638.95	780.48	743.14	762.59	165.52	221.41
Р	649.33	708.11	779.34	785.05	188.32	152.61
София (столица)						
	двустайни		офис		УПИ	
I	1777.11	1669.65	1522.63	1525.91	629.42	1219.17
II	1760.82	1722.58	1745.35	1619.54	1621.90	1456.77
III	1720.04	1869.40	1500.21	1556.13	1112.20	1720.71
IV	1665.79	1992.37	1500.35	1525.91	1260.06	1219.17
Р	1730.94	1813.5	1567.14	1556.87	1155.90	1403.96

Източник: Imoti.net

Относителното повишаване на равнището на офертните продажни цени в гр. София и в Благоевград са по-ниски от индекса на цените на жилищните имоти в Югозападен район (9.5%) на страната.

Наблюдават се следните тенденции относно средните цени при продажбата на недвижимите

имоти, определени по тримесечия в двете населени места:

- понижаване цените на кв. м. площ на жилищните имоти през всяко следващо тримесечие на 2020 г. в гр. София;
- намаляване на равнището на цените на кв. м. площ на жилищните имоти през четвъртото тримесечие на 2020 г. в Благоевград;
- по-високи равнища на цените на кв. м. площ при двустайните апартаменти през всяко тримесечие на 2021 спрямо това на 2020 г.
- по-високи нива на цените на кв. м. площ на офисните имоти през всяко тримесечие на 2021 г. спрямо това на 2020 г. в Благоевград;
- По-високи нива на цените на кв. м. площ на УПИ през първите три тримесечия на 2021 г. в гр. София.;
- Коэффициентът на еластичност на търсенето на недвижими имоти в гр. София е 3.03, а в Благоевград е 4.6 от изменението на равнището на цената на двустайните апартаменти за изследвания период от време. Налице е еластично търсене на пазара на недвижими имоти (НИ) в гр. София и в Благоевград.

6. Търговията с недвижими имоти в гр. Пазарджик и гр. Пловдив

В Южен централен район на България се увеличава от 14.15% на 14.65% относителният дял при формирането на БВП. Областите Пазарджик и Пловдив участват със 71.3% при формирането на БВП в Южен централен район на България.

За изследвания период от време 2020-2021 г. са характерни негативни изменения относно демографските фактори в тези две области:

- Намалява броят на населението в област Пазарджик с 894 души и в област Пловдив с 403 души.
- Увеличава се отрицателният коефициент на естествен прираст в област Пазарджик с (-4‰) и в област Пловдив с (-3‰).

Налице са негативни тенденции на факторите на пазара на труда в двете области:

- В областите - Пазарджик и Пловдив се понижава средният списъчен брой на наети лица по трудово и служебно правоотношение съответно с 3 193 души и с 10 743 души.
- Коэффициентите на икономическа активност и на заетост намаляват в област Пазарджик съответно (с 1.8% и с 1.7%) и в област Пловдив (с 1.2% и с 1.6%).

- Повишава се коефициентът на безработица в област Пловдив с 0.5%.

- В област Пазарджик населението на възраст между 25 и 64 навършени години с висше и средно образование намалява от 77.2% на 75.8% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което се увеличава от 22.8% на 24.2%.

Възможности за развитие на търговията с недвижими имоти в двете области създават настъпилите изменения на следните фактори на микро средата:

- Намалява коефициентът на безработица в област Пазарджик с 0.1%.
- В в област Пловдив населението с висше и средно образование се увеличава от 79.8% на 80.3% за сметка на това с основно и по-ниско образование, което намалява от 20.2% на 19.7%.
- Средната годишна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение се повишава в област Пазарджик с 1264 лв. и в област Пловдив с 1175 лв.
- Нараства незначително броят на жилищните сгради и на жилищата в област Пазарджик съответно (с 300 бр. и с 428 бр.) и в област Пловдив (с 611 бр. и с 1906 бр.).

Така очертаните силни и слаби страни на факторите на микросредата в двете области предопределят настъпилите изменения в продажбите на НИ.

В таблица 11 е представена информацията относно броя на продажбите на НИ в гр. Пазарджик и гр. Пловдив.

Таблица 11.

Брой продажби на НИ в ЮЦР

Пазарджик	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	743	819	+76
Второ тримесечие	616	1090	+474
Трето тримесечие	1069	1221	+152
Четвърто тримесечие	1066	1348	+282
Общо	3494	4478	+984
Пловдив	2020	2021	Δ
Първо тримесечие	2716	3644	+928
Второ тримесечие	2988	4892	+1904
Трето тримесечие	3913	4664	+751
Четвърто тримесечие	4846	5716	+870
Общо	14463	18916	+4453

Източник: Агенция по вписванията

От таблица 11 е видно, че в гр. Пазарджик се повишават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 984 бр. и относително с 28%. Тех-

ният относителен дял от продажбите на НИ в България представлява 1.8%.

В гр. Пловдив се повишават продажбите на недвижими имоти абсолютно с 4453 бр. и относително с 30.8%. Техният относителен дял от продажбите им в страната нараства от 7.5% на 7.6%.

Налице е следната тенденция в продажбите на НИ по тримесечия в тези две населени места:

- увеличаването им през всяко следващо тримесечие на 2020 г. и 2021 г. в гр. Пловдив;
- намаляване на продажбите на НИ през второто тримесечие на 2020 г. в гр. Пазарджик;
- във всяко тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби на НИ спрямо тези през 2020 г.
- Повече продажби на НИ във всяко тримесечие и общо през годините се реализират в гр. Пловдив в сравнение с тези продажби в гр. Пазарджик.

В таблица 12 е представена информацията относно офертните цени в EUR/кв.м. на продажбите на НИ в централната част на гр. Пазарджик и на гр. Пловдив.

Таблица 12.

Офертни цени на НИ в EUR/кв.м. в ЮЦР

	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Пазарджик						
	двустайни		офис		УПИ	
I	435.82	515.80	562.69	599.13	56.31	66.28
II	469.31	525.01	536.92	622.72	56.31	157.67
III	525.01	538.43	545.48	843.68	53.09	201.79
IV	517.37	624.28	598.44	599.13	40.80	66.28
F	486.88	550.88	560.88	666.17	51.63	123.01
Пловдив						
	двустайни		офис		УПИ	
I	1011.4	1034.52	702.07	864.03	236.95	347.73
II	1043.85	1041.18	735.90	895.98	264.40	314.95
III	1050.19	1068.33	672.81	1018.28	317.53	317.83
IV	1071.07	1162.85	869.81	864.03	311.77	347.73
F	1044.13	1076.72	745.15	910.58	282.66	332.06

Източник: Imoti.net

От таблица 12 е видно, че по-високи равнища на цените на жилищните имоти, на офисите и на УПИ са налице в гр. Пловдив. Средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти се увеличава с 32.59 EUR и относително с 3.12% за изследвания период от време. Повишава се средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси със 165.43 EUR и относително с 22.2%. Нараства с 49.4 EUR и относно

телно със 17.5% средната цена на кв. м. площ при продажбата на УПИ.

В гр. Пазарджик се увеличава средната цена на кв. м. площ при продажбите на двустайни апартаменти с 64 EUR и относително с 13%. Нараства средната цена на кв. м. площ при продажбите на офиси със 105.29 EUR и относително с 19%. Повишава се със 71.38 EUR и относително с 25% средната цена на кв. м. площ при продажбите на УПИ.

Относителното повишаване на равнището на офертните продажни цени в гр. Пловдив са пониски, а в гр. Пазарджик са по-високи от индекса на цените на жилищните имоти в Южен централен район (10.3%) на страната.

Наблюдават се следните тенденции относно средните цени при продажбата на НИ, определени по тримесечия в двете населени места:

- повишаване на равнището на цените на кв. м. площ на жилищните имоти през всяко следващо тримесечие на 2020 г. в двете населени места;
- по-високи равнища на цените на кв. м. площ при двустайните апартаменти, на офисните имоти и на УПИ през всяко тримесечие на 2021 спрямо това на 2020 г. в двете населени места.
- Коефициентът на еластичност на търсенето на недвижими имоти в гр. Пазарджик е 2.15, а в гр. Пловдив е 9.6 от изменението на равнището на цената на двустайните апартаменти за изследвания период от време. Налице е еластично търсене на пазара на недвижими имоти в двете населени места.

Заклучение

В резултат на проведеното изследване може да се обобща, че за анализирания период от време 2020-2021 г. са налице следните тенденции:

1. Увеличават се продажбите на недвижими имоти в дванадесетте областни градове на България и общо за страната. Те са резултат от нарастването на търсенето на пазара на недвижими имоти - повишаване на средната работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение под влияние на увеличаване на производителността на труда, по-ниските нива на лихвените проценти по ипотечните кредити и ниските нива на лихвените проценти по депозитите на населението. От друга страна в периода на „противоепидемични мерки и ограничения на обществения живот“ част от населението в големите населени места мигрира в по-малки

населени места и част от българските емигранти се завърнаха в България като инвестират средства в покупката или наемането под наем на недвижими имоти.

- Най-голям брой продажби на НИ се реализират в градовете – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора и Русе, където броят на населението е над 160 000 души и е налице най-голямо търсене за покупка или наемане под наем на недвижими имоти. По-високи са коефициентът на заетост, на икономическа активност на населението, по-висока е средната работна заплата на наетите лица спрямо тези в другите населени места.

- Най-малък брой продажби на НИ се реализират в градовете – Благоевград, Враца, Шумен, Велико Търново, Пазарджик, Плевен, където броят на населението е под 160 000 души и е налице по-малко търсене за покупка или наемане под наем на недвижими имоти. По-ниски са коефициентът на заетост, на икономическа активност на населението, на средната работна заплата на наетите лица в тези градове спрямо тези в другите населени места.

- В градовете – София, Бургас, Пловдив, Благоевград, Шумен е налице увеличаване на относителният дял на продажбите на НИ от продажбите им в страната, което е резултат от изпреварващия темп на нарастване на реализираните им продажби в тези населени места спрямо темпа на нарастване на реализираните продажби на НИ в страната.

- Намалява относителният дял на продажбите на НИ в градовете – Враца, Плевен, Велико Търново, Русе, Стара Загора, Варна в структурата на продажбите на НИ в страната. Налице е забавен темп на нарастване на реализираните продажби на НИ в тези населени места спрямо темпа на нарастването на продажби им в страната.

- Във всяко тримесечие на 2021 г. се реализират повече продажби спрямо тези през 2020 г. в изследваните населени места.

2. Налице е увеличаване на средното равнище на офертните цени на кв. м. площ на двустайните жилищни имоти в дванадесетте изследвани градове, в резултат на повишеното платежоспособно търсене на пазара на НИ и на въздействието на всички разгледани по-горе фактори на микро средата.

- Най-високо е средното равнище на офертните цени на кв. м. площ на двустайните жилищни имоти в градовете – София, Варна Бур-

гас, Пловдив, Русе, които са над 1000 EUR/кв.м., а най-ниски са в градовете – Пазарджик, Враца, Шумен, Велико Търново, Плевен, Стара Загора. Цената зависи от вида на конструкцията и строителството на жилищните сгради, от локацията, от съотношението между търсенето и предлагането на жилищни имоти, от икономическото развитие на населеното място, от инфлацията и др.

- Темпът на повишаване на средната офертана цена на кв. м. площ на двустайните жилищни имоти в градовете – Враца, Плевен, Русе, Варна и Пазарджик изпреварва индекса на цените на жилищата в съответните статистически райони, в които са разположени.

- По-високи са равнищата на цените на кв. м. площ при двустайните апартаменти през всяко тримесечие на 2021 спрямо това на 2020 г. в населените места.

3. За изследвания период от време нараства средното равнище на офертните цени на кв. м. площ на офисите в градовете – Пловдив, Велико Търново, Варна, Стара Загора, Враца, Шумен, Пазарджик, и намалява в населените места – София, Плевен, Русе, Бургас, Благоевград. Факторите, които оказват влияние върху повишаването (намаляването) на цените на офисите са съотношението между търсенето и предлагането на пазара на офисни имоти в съответното населено място, икономическото развитие на района, степента на задоволеност с офисни имоти в съответните градове, локацията им, вида на строителството, инфлацията и др.

4. Повишава се средното равнище на офертните цени на кв. м. площ на УПИ в градовете – София, Пловдив, Варна, Плевен, Велико Търново, Русе, Благоевград, Шумен, Пазарджик, и се понижава в населените места – Враца, Бургас, Стара Загора.

Най-високо е средното равнище на офертните цени на кв. м. площ на офисите и на УПИ в градовете – София и Варна, които са над 1000 EUR/кв.м., а най-ниска е средната цена на УПИ в гр. Враца, и на офисните имоти в гр. Плевен, под влияние на разгледаните по-горе фактори.

Бележки

¹ Анализът на микро средата на дванадесетте населени места в изследването е на базата на информация от НСИ.

Литература

Калянов, Т. (2014) *Статистика*, София, ИК-УНСС

(Kaloyanov, T. (2014) *Statistika*, Sofia, IK – UNSS)

Терезова, С. (2012) *Анализ на търговската дейност*. София, ИК – УНСС.

(Terezova, S. (2012) *Analiz na targovskata deynost*. Sofia, IK – UNSS)

Агенция по вписванията, 2022, (<https://www.registryagency.bg/>)

(Agentsiya po vpisvaniyata, 2022, <https://www.registryagency.bg/>)

Имоти.нет, 2022, (<https://www.imoti.net>)

(Imoti.net, 2022, (<https://www.imoti.net>))

Национален статистически институт, 2022 (www.nsi.bg)

(Natsionalen statistizheski institut, 2022 www.nsi.bg)

Chief Assist. Prof. Nikolinka Ignatova, PhD
University of National and World Economy
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 2130
E-mail: nignatova@unwe.bg