

ВЛИЯНИЕ НА НЯКОИ ДЕМОГРАФСКИ ФАКТОРИ ВЪРХУ РАВНИЩЕТО НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Яна Стоенчева

IMPACT OF SOME DEMOGRAPHIC FACTORS ON THE LEVEL OF RESIDENTIAL PROPERTY PRICES IN BULGARIA

Yana Stoencheva

Abstract: *The present study reveals the influence of some demographic factors on residential property prices in a regional aspect. The total number of the population, natural population growth rate, mechanical population growth rate, number of marriages, number of live births, number of the population with higher education were used as factors. Pearson's correlation coefficient was used to assess the direction and strength of the relationship. A positive relationship was established with all the studied factors. For three of the studied factors, namely number of population, number of live births by age of mother and number of population with higher education, the correlation coefficient values are high enough, and it is concluded that they have a significant impact on prices of residential properties. The relationship between the price level and the factors natural growth, mechanical growth and number of marriages is relatively weak.*

Key words: housing prices; demographic factors; correlation; regional analysis.

Въведение

Бързият растеж на цените на жилищните имоти в нашата страна през последните години е обект на повишен интерес и то най-вече за икономически силната част от населението. По данни на НСИ от 2015 до 2022 г. цените на жилищата на национално ниво са се увеличили с около 68%, като в периода 2021 – 2022 г. те бележат ръст от около 14%. Причините за покачането на цените на жилищата можем да търсим в нарастването на цените на основните строителни материали, на транспортните и други видове услуги. Стимулиращ фактор е и стремежът на собствениците на парични влогове да инвестират своите средства в надеждни и доходоносни активи. Други фактори са нарастването на търсенето предвид високата инфлация и породеното от нея обезценяване на паричните средства [1], политическата нестабилност, липсата на доходност от банковите депозити и др. Предвид факта, че търсенето на жилища не произхожда само от икономическата ситуация и инвестиционни намерения на индивида и домакинствата, а в редица случаи е свързано със задоволяване на основните нужди на населението от подслон, сигурност и създаването на семейство, според нас важна предпоставка и въздействие върху търсенето съответно и цените би следвало да оказват и демографските фактори и структура на населението.

Настоящата статия има за цел да разкрие динамиката на цените на жилищните имоти в регионален аспект, както и характера и силата на връзката между изменението на цените и влиянието на някои демографски фактори върху тях.

Очаквана ползност: Тя се свежда до разкриване на начини за умело съчетаване на икономическите и демографските политики в териториален аспект, за да се постигне както устойчиво демографско развитие, така и максимална активност в сферата на строителството, където намират работа не малко хора с по-ниско образование, но имащи професионални умения и работоспособност, които създават продукт търсен и доходоносен и позволяващ на хората да живеят в уютна на собствен дом. Познаването на връзката на цените на жилищните имоти с демографските процеси ги прави по-малко податливи на стихията на пазарните фактори и по-силно предвидими и прогнозируеми, което би позволило тяхното регулиране в разумни граници.

Преглед на литературата

В научната литература съществуват множество изследвания посветени на разкриването на влиянието на отделни или групи от фактори върху равнището на цените на жилищните имоти. Значителна част от емпиричните изследвания в тази връзка са посветени на разкриването на корелационни връзки между макро и микро-икономически показатели и цените на жилищ-

ните имоти. Като фактори в тази връзка авторите най-често включват брутният вътрешен продукт, преките чуждестранни инвестиции, лихвения процент и валутния курс, борсовия индекс, инфлацията, цените на акциите, процент на безработица и др. (Ong, 2013), (Ding, 2022), (Mihaylova, Papazov & Alnuaimi, 2022), (Alansari, Mihaylova & Papazov, 2022). Други мащабни проучвания включват разнородни по своя обхват фактори, а именно физическите характеристики на обекта и връзката им с цените, разходи за строителство, фактори свързани с политики на правителството, фактори на пазара на труда, демографски фактори и др. (Balode et al., 2019) (Saad et al., 2018), (Norani et al., 2018), (Salaj, 2014), (Golob, 2012) Иванов обобщава изводи от проучванията относно влиянието на отделни фактори от кредитен, икономически и специфичен характер върху изменението на жилищните цени на примера на развити и развиващи се пазари по света. (Иванов, 2019, 2020)

Интерес в настоящето изследване представляват комплексните демографски фактори и тяхната връзка с цените на жилищните имоти. Не би било пресилено да твърдим, че именно демографските фактори и процесите свързани с тях в т.ч. възпроизводство, раждаемост, миграция и др. на населението оказват съществено влияние върху търсенето на жилищни имоти. Основание за това са стремежът на отделните индивиди да задоволяват както естествените си биологични потребности от подслон и сигурност, така и за удовлетворяване на своите лични и професионални потребности, което като видим израз на проявление и съобразно икономическата теория би следвало да рефлектира положително върху равнището на цените на имотите. Подобна теза е доказана и в проучване, проведено в периода 1970-2005 г. включващо 18 държави от ОИСР (Организацията за икономическо сътрудничество и развитие). В него Girouard и др. установяват, че нетната миграция на населението и увеличаването на дела на населението на групи от лица, които са на възраст за създаване на домакинство, повишават търсенето и по този начин повишават нивата на цените. В няколко държави включително Ирландия, Испания, Австралия, Обединеното кралство, Холандия и Норвегия високите дялове на такива домакинства от общото население са свързани с големи увеличения на реалните цени на жилищата. За разлика от това в Германия и Япония

спадът на цените на жилищата се свързва с нисък дял на такива домакинства от общото население. (Girouard et al., 2006, с. 27) Според нас вътрешната миграция е неоспорим фактор влияещ върху цените предвид мобилността на населението към притегателните икономически, социални и образователни центрове на страната, в лицето на столицата и големите градове, което създава очевидна предпоставка от търсене на имоти. Влияние на имиграцията върху цените на резиденциите в Маями след „Инцидента в Марли“ от 1980 г. изследва Saiz (Saiz, 2003) За експеримента той създава три контролни групи. Проучването заключава, че в краткосрочен план влиянието на чуждестранните имигранти върху местния жилищен пазар ще бъде значително и най-вече върху наемите на жилища. В дългосрочен план цените на жилищата ще нарастват с 1,5% за всеки 1% увеличение на имигрантите. В свое проучване проведено в Косово и Словения Salaj et al. потвърждават формираната от тях хипотеза, че демографските фактори и факторите на пазара на труда оказват положителна роля върху цените на жилищата. Използваната методология за изследването е количествен факторен анализ. Демографските фактори и пазарът на труда са измерени с нивото на безработица, дела на населението в трудоспособна възраст в общото население и дела на работната сила в общото население. Ding изследва връзката между структурата на населението и цените на жилищните имоти. Емпиричните резултати показват, че размерът на населението и коефициентът на зависимост на възрастните хора и размерът на семейството оказват влияние върху цената на жилищата. (Ding, 2012) Според други проучвания е налице отрицателна корелация между демографската структура на населението и цените на жилищата. Получените резултати се основават на изследване, проведено в периода 2003-2012 г. в Чунцин, Китай, което включва следните две предложения: 1/ с нарастващото население на млади хора и хора на средна възраст цените на жилищата продължават да растат и 2/ дисбалансът на съотношението между половете води до покачване на цените на жилищата. (Gao et al., 2014) Изненадващи според нас са резултатите от първото предположение, тъй като младите хора [2] и тези на средна възраст са едни от най-активните участници на пазара, отличавайки се с висока покупателна способност, предвид факта, че те са в разцвета на своята професио-

нална реализация и тяхното месечно възнаграждение бележи значителни стойности. Именно младите хора и хората на средна възраст изпитват нужда да закупят жилище, тъй като създадат семейство и започват нов етап от своя живот.

Използвани измерители и методи на изследването

За целите на анализа в ролята на фактори са използвани следните показатели: общ брой на населението, коефициент на естествен прираст на населението, коефициент на механичен прираст на населението, брой сключени бракове, брой живородени деца, брой на населението с висше образование. (Русев et al, 2008)

Мотивите за избора им е тяхната предполагаема връзка с цените на жилищните имоти:

1. Общ брой на населението. С увеличаването на броя на населението, се увеличават и неговите нужди от осигуряването на жилища, които да притежават подходящите условия за здравословен и пълноценен начин на живот.

2. Коефициент на естествен прираст. Естественият прираст може да бъде ясна индикация за това какво може да се очаква от страна на търсенето и предлагането на жилища в дългосрочна перспектива. При положителен естествен прираст, т.е. ражданията са повече от смъртните случаи, се предполага, че търсенето ще се увеличи, поради разрастване на членовете на домакинството. При отрицателен естествен прираст, т.е. броят на смъртните случаи е по-висок от броя на ражданията, се предполага, че броят на предлаганите жилища ще се увеличи и ще надвишава търсенето. Поглеждайки хипотетично положителният естествен прираст би следвало да окаже положително влияние върху цените и да покачи тяхното ниво, а отрицателният да доведе до тяхното намаляване.

3. Коефициент на механичен прираст. За разлика от естествения прираст, които има значително по-отложен във времето ефект върху жилищния пазар, механичният прираст може да има относително бързо влияние върху него. Един от основните фактори, който оказва влияние върху него е икономическата ситуация в областта и по конкретно в отделното населено място, което подтиква голяма част от населението да смени своето местоположение.

4. Брой сключени бракове. Вземането на решение за създаването на семейство и сключването на брак е сред най-важните решения,

съпровождащи човешкия живот. Една от първостепенните потребности сред новите семейства е осигуряването на място за живеене. В част от случаите за целта може да бъде използвано жилището обитавано от единия партньор до сключването на брака. В доста от случаите обаче, тези жилища са с по-малка площ, съществува възможност те да са споделяни с родителите. Поради споменатите по горе причини, а и поради възможността новото семейство да предпочете жилище с определена локация или специфични физически характеристики предвид своите краткосрочни и дългосрочни намерения (раждането и отглеждането на деца) се предполага, че новите семейства ще бъдат активен участник на пазара на жилищни недвижими имоти.

5 Живородени деца. Броят на живородените деца има пряко отношение към динамиката на населението и неговата структура. Нарастването на членовете на едно домакинство създава необходимост от увеличаване на полезната площ на жилището [3], което стимулира търсенето на по-големи по площ и функционалност апартаменти. Разглежданият фактор има и подългосрочен ефект върху търсенето на пазара на жилищни имоти. Например, след навършването на пълнолетие, част от децата се отделят в собствен дом, което създава търсене предимно на малки по размер жилища. Посочените причини предполагат, че увеличаването на броя на живородените деца ще окаже положително влияние върху цените, тоест ще стимулира тяхното покачване.

6. Брой на населението с висше образование.

Предполага се, че хората с висше образование, ще получат по-висок статут в обществото и съответно вероятността да имат по-добра работа и сравнително висок доход е доста голяма. Поради тази причина те могат да се открият като потенциални купувачи на пазара на жилищни имоти, задоволявайки своите потребности за придобиването на собствено жилище или влагане свободните си парични ресурси.

Използваните методи в настоящето изследване са относителни показатели на интензивност и на координация, описателни показатели на развитието /темп на прираста/, стандартно отклонение и коефициент на вариация. За оценка на силата и посоката на връзката е използван корелационният коефициент на Пирсън, който има следният вид: (Стоенчев, стр.196).

$$r = \sqrt{1 - \frac{\sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} \quad (1)$$

$\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2$ – е общата девиация, която изразява съвкупното влияние на систематично и несистематично (случайно) действащи фактори;

$\sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2$ – остатъчната (случайна) девиация, която произтича от случайно действащи фактори – грешки при измерването и грешки

при спецификацията (определяне на формата на математическата функция) на уравнението на регресията.

При този корелационен коефициент мястото на зависимата и на независимата променлива теоретично е строго фиксирано.

Анализ и резултати от изследването

Един от фокусите на настоящето изследване е проследяването на изменението на цените на жилищните имоти в областите на страната. (Костов, 2017), (Raska, et al., 2015) Динамиката на цените в периода 2015-2021 г. е представена в таблица 1.

Таблица 1.

Темп на прираста в % на цените на жилищните имоти в областите на страната за периода 2015-2021

2014=100

Области	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Благоевград	-6.16	-4.50	0.70	10.72	18.56	22.25	23.98
Бургас	-2.21	0.58	7.00	10.63	9.91	11.03	18.43
Варна	0.40	7.79	18.31	26.99	35.68	36.12	43.93
Велико Търново	10.39	12.06	17.85	27.61	34.35	44.09	55.64
Видин	2.31	5.27	4.63	8.51	10.87	11.00	20.50
Враца	4.50	10.94	17.37	24.20	32.45	42.86	51.48
Габрово	-1.91	-1.96	-0.10	0.81	3.69	5.71	11.44
Кърджали	0.32	3.47	4.00	6.70	9.38	12.46	13.92
Кюстендил	1.87	-1.74	1.29	-0.56	-0.43	1.50	5.73
Ловеч	7.70	5.92	5.31	11.87	17.42	22.73	27.46
Монтана	10.55	1.54	7.35	15.84	17.77	20.42	21.64
Пазарджик	9.52	9.24	13.78	17.95	18.72	20.31	25.96
Перник	3.82	12.07	17.95	23.43	26.86	28.58	36.01
Плевен	-1.82	3.54	14.56	21.39	29.16	37.48	51.15
Пловдив	5.11	12.98	21.74	36.17	49.78	54.85	66.66
Разград	1.14	6.98	12.73	17.97	23.66	26.78	34.57
Русе	3.19	5.81	20.01	30.22	35.94	41.23	51.39
Силистра	4.06	0.21	1.43	1.12	-0.38	-1.52	0.19
Сливен	-0.58	-0.85	5.93	11.10	15.59	22.04	29.55
Смолян	-2.14	-4.35	-5.29	-6.06	-4.91	-3.06	-1.24
София (столица)	6.61	18.39	31.22	39.98	50.51	60.85	78.79
София	0.70	4.21	8.31	15.69	18.06	20.02	28.69
Стара Загора	4.20	13.05	22.29	30.11	37.82	45.66	55.83
Добрич	-3.72	-2.85	-0.02	0.03	3.67	4.76	9.00
Търговище	2.18	3.57	5.67	8.82	13.15	18.52	23.82
Хасково	-4.91	-1.74	4.60	10.41	13.34	17.38	22.35
Шумен	6.02	11.58	19.25	28.02	32.73	42.37	53.22
Ямбол	4.11	11.91	18.17	26.32	32.79	38.00	47.19

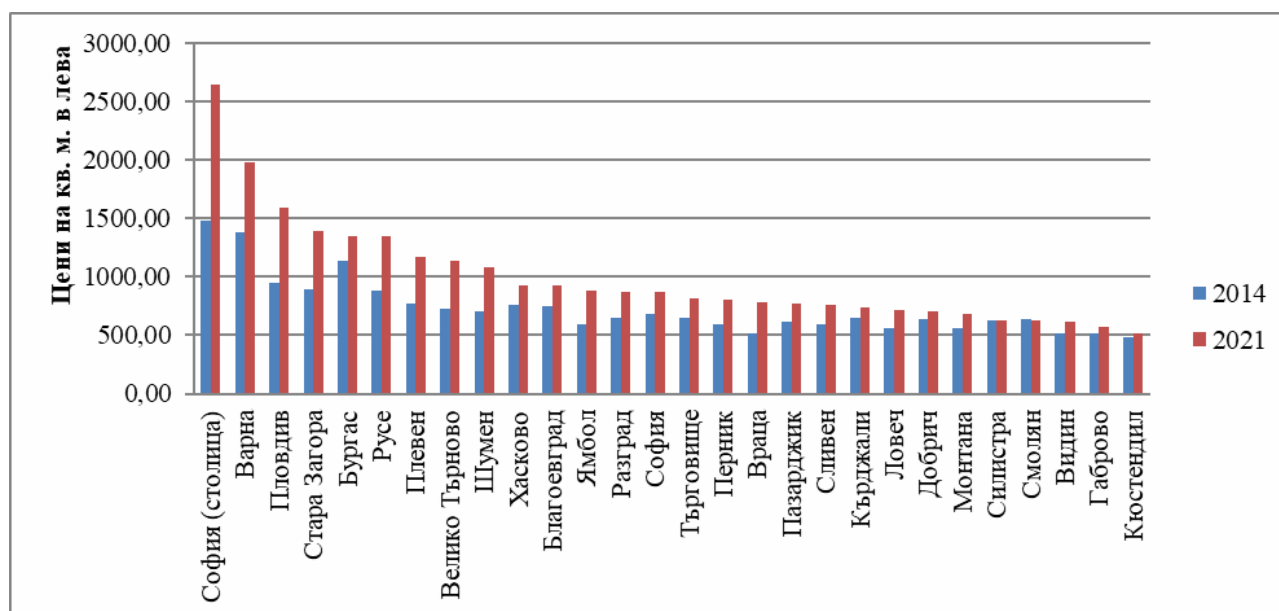
Показателите са изчислени от автора на базата на данни от НСИ

От представените в табл. 1 стойности е видно, че цените на жилищните имоти в по-голямата част от областите са се увеличили значително за изследвания период. Изцяло положителен прираст се наблюдава в осемнадесет от двадесет и осемте области. Най-голям прираст през 2021 г. в сравнение с базисната 2014 г. се отчита в София (столица) 78.79% и област Пловдив 66.66%. Според нас този факт не е случаен, а се дължи по-скоро на интереса на потребителите към големите градове поради високите финансови възнаграждения, възможностите за професионална реализация, обучение и др., които пораждаат необходимостта от търсенето на жилище. Само една от областите бележи отрицателен прираст в този период и това е

област Смолян, в която цените намаляват с 1.24%. Прави впечатление също така фактът, че това е единствената област, която бележи спад на цените през целия изследвани период, като най-значително е понижението през 2018 г. спрямо базисната 2014 с над 6%.

Причините можем да търсим в по-високото предлагане на жилища в сравнение с търсенето. Не е за подценяване и фактът, че през 2021 г. област Смолян бележи най-високия отрицателен коефициент на механичен прираст (-8.86 %), в сравнение с останалите области.

На фиг. 1 е представено равнището на цените на жилищните имоти в областите на страната през 2021 г. и базисната 2014.



Фиг. 1 Средни пазарни цени на жилищата в лв. на кв. метър в областите на страната през 2014 и 2021 година

Източник: Графиката е създадена от автора въз основа на данни от НСИ

От представените във фиг. 1 данни е видно, че цените на жилищните имоти през 2021 г. варират в широк диапазон, съответно от 2648 лв. на кв. м. в град София до 512 лв. на кв. м. в Област Кюстендил. Коефициентът на вариация е 46.22% и е значително по-висок от този през 2014 г. 32.90%. Не е случаен фактът, че в челото на класацията е столицата и областите, в които се намират най-големите градове на страната. Според нас обаче представените цени в абсолютен размер, не са достатъчно реалистични и не отразяват пазарната ситуация коректно, предвид следните факти:

1. Информацията на НСИ се основава на данни, от фирми осъществяващи посредническа дейност при сделки с недвижими имоти, където се регистрират цени на реално продадените от домакинствата жилища (апартаменти). В повечето случаи обаче сделките се изповядват по данъчна оценка, която е значително по-ниска от пазарната стойност. В информацията също така се включват сделки с жилища, които са в изключително лошо състояние, а са изключени новопостроените апартаменти, къщи и луксозни жилища, които несъмнено оказват положително влияние върху цените.

2. Представените цени не са за еднороден продукт, а включват цени от различни население места (град, село), локация в рамките на населеното място (район, квартал), вид конструкция, обща етажност на сградата, изложение и др.

Като сравнителна характеристика те обаче могат да бъдат използвани успешно, тъй като

представените съображения важат за всички области.

В таблица 2 са представени резултатите от анализа, разкриващи силата и посоката на връзката между възприетите демографски фактори и цените на жилищните имоти в областите на България.

Таблица 2.

Корелационни коефициенти, разкриващи силата и посоката на връзката между някои демографски фактори и цените на жилищните имоти в областите на страната

Фактори	Коефициент на корелация R						
	Мъже			Жени			
Общ брой на населението	0.90			0.90			
Коефициент на естествен прираст на населението	0.38						
Коефициент на механичен прираст на населението	0.19						
Брой сключени бракове	0.22						
Живородени деца по възраст на майката	под 20	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 +
	0.40	0.82	0.90	0.87	0.87	0.86	0.90
Брой на населението с висше образование	Образователно-квалификационна степен "професионален бакалавър"			Образователно-квалификационна степен "бакалавър"		Образователно-квалификационна степен "магистър"	
	0.90			0.85		0.84	

Източник: Собствени изчисления на автора въз основа на данни от НСИ

От представените в табл. 2 корелационни коефициенти прави впечатление, че всички са с положителен знак. При три от изследваните фактори, а именно брой на населението, брой живородени деца по възраст на майката и брой на населението с висше образование, стойностите на коефициента на корелация са достатъчно високи, за да можем да направим извода, че те оказват съществено влияние върху цените на жилищните имоти. Сравнително слаба е връзката на равнището на цените и факторите естествен прираст, механичен прираст и брой сключени бракове.

Заклучение

На база резултатите от извършеното изследване могат да бъдат направени следните изводи:

1. Цените на жилищните имоти в областите на страната нарастват значително през изследвания период, като най-силно се влияят от броя и образованието на населението и броя на живородените деца.

2. Коефициентът на естествен прираст има сравнително слабо влияние, тъй като той аку-

мулира в себе си два противоположни ефекта: повишаващото влияние на живородените деца и понижаващото влияние на починалите.

3. Механичният прираст също не е значим фактор, тъй като неговите размери са сравнително малки. Вътрешната миграция в страната е ограничена поради затихващият процес на урбанизация. Голяма част от селата са силно обезлюдени. Остава движението от малките към големите градове. За намаляване на миграционните потоци влияе и наличието на ежедневни трудови пътувания, при които населението в активна възраст продължава да обитава по-малки населени пунктове със здравословна жизнена среда и по-ниски цени на жилищата и ежедневно пътува за да работи в големите градове. За тези пътувания допринася и подобряващата се пътна инфраструктура, както шосейна, така и железопътна. Подобрява се и комфорта в подвижния състав на железопътните пътнически превози.

4. Слабото влияние на броя на сключените бракове върху цените на жилищата според нас се дължи на факта, че част от населението прак-

тикува съжителство без официално сключване на граждански брак. Част от младите хора, които сключват брак известно време след това не са достатъчно финансово осигурени за да се появят на пазара на жилищни недвижими имоти. Те живеят известно време под наем докато спестят необходимия размер собствени средства за да могат да поискат кредит и да закупят жилище.

5. Влиянието на броя на живородените деца върху цените на жилищата по принцип е силно и в посока към повишаване с изключение на най-ниската възрастова група на майките, кадета ражданията често не са планирани или имат импулсивен характер за да се изпълни желанието на социалното или етническата общност, към която принадлежат младите хора независимо от наличието или липсата на подходящи жилищни условия за отглеждане на деца.

6. Същественото влияние на броя на лицата с висше образование върху равнището на цените на жилищните недвижими имоти може да се обясни с факта, че при хората с висше образование коефициента на безработица е много по-нисък, а получаваните доходи са много по-високи.

„Публикацията съдържа резултати от изследване, финансирано със средства от целева субсидия за НИД на УНСС по договор № НИД НИ - 20/2023/А”.

Бележки

¹ По данни на БНБ депозитите на домакинствата и НТООД непрекъснато нарастват като през 2020 г. те са в размер на 59399.9 млн. лв. Източник: Статистически справочник 2021, стр. 139.

² Под понятието „млади хора“ научните организации и автори включват различни възрастови групи. ООН определят за „млади хора“ тези на възраст от 15 до 24 години. Митев, П., и др. в тази група включват възрастова група от 15 до 29 години. Според нас, когато се има предвид раждаемостта би следвало да се има предвид фертилната възраст на жените, която от 15 до 49 години.

³ „Полезната площ на жилището включва жилищната и спомагателната площ. Жилищната площ включва площта на стаите за живеене, спалните, стаите за дневно престояване, ползвани стаи като работни кабинети и библиотеки на научни работници, гостните, холовете, както и площта на кухните над 4 m². Спомагателната площ включва площта на спомагателните по-

мещения, стаите и кухните с площ, по-малка от 4 m², вестибюлите с портал и друга преграда, коридорите, антретата, баните, тоалетните, килерите, дрешниците, другите спомагателни помещения (сушилни, перални, <https://nsi.bg/bg/content/3147/полезна-площ>)

Литература

Иванов, П. (2019) „Проучване на теории за кредитните детерминанти на жилищните цени“, *Недвижими имоти и бизнес*, 3 (3), стр. 189-196.

Ivanov, P. (2019) „Research on theories regarding credit determinants of housing prices“, *Real Estate Property & Business*, 3 (3), pp. 189-196.

Иванов, П. (2020) „Изследвания върху цикличността на жилищните цени и причиняващите я фактори“, *Недвижими имоти и бизнес*, 4 (2), стр. 131-137.

Ivanov, P. (2020) „Research on the housing price cycle and the determinants causing it“, *Real Estate Property & Business*, 4 (2), pp. 131-137.

Костов, И. (2017). Пазарът на жилищни недвижими имоти в град Варна. *Строително предприемачество и недвижима собственост – сборник с доклади*, Издателство „Наука и икономика“.

(Kostov, I. 2017, Pazaryt na jilishtni nedvijimi imoti v grad Varna. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvijima sobstvenost - sbornik s dokladi*, Izdatelstvo „Nauka i ikonomika“)

Митев, П., Ковачева, С. (2014). *Младите хора в европейска България социологически портрет 2014*. Издател: Фондация „Фридрих Еберт”.

Mitev, P., Kovacheva, S. (2014) *Mladite hora v evropejska Bulgaria sociologicheski portret 2014*. Izdatel: Fondacia :Fredrih Ebert“.

Русев, Б., Сугарев, З. (2008). *Демографска статистика*. Университетско издателство „Стопанство“, стр.185; 187.

Rusev, B., Sugarev, Z. (2008). *Demografiska statistika*. Universitetsko izdatelstvo „Stopanstvo“. str. 185-187.

Стоенчев, Н. (2013). *Статистика*. Издателска къща при ЛТУ, София.

Stoenchev. N. (2013) *Statistika*. Izdatelska kyshta pri LTU, Sofia.

Alanssari, S., Mihaylova, L., & Papazov, E. (2022). Housing Support as a Form of Human Capital Investment in Kuwait. *Journal of Real estate property & business*, 6(2), 81-93.

Balode, S., Kamols, U. (2019). Rental Housing

Market in Riga: Price Determinants and Lesson Keys of Helsinki. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Volume 7 (2019) - Issue 1.

Ding. (2012) *The Impact of Population Factors on China's housing prices*. Fudan University.

Ding, X. (2022). Macroeconomic Factors Affecting Housing Prices: Take the United States as an Example. *Proceedings of the 2022 7th International Conference on Financial Innovation and Economic Development (ICFIED 2022)*.

Girouard, N., M. Kennedy, P. Van Den Noord, and C. André. (2006). 'Recent House Price: Developments; The Role of Fundamentals.' *Economics Department Working Paper 475*, oecd, Pari, pp.26.

Golob, K., M. Bastiĉ, and I. Pšunder. 2012. 'Analysis of Impact Factors on the Real Estate Market: Case Slovenia.' *Engineering Economics 23 (4)*: 357–67.

Mihaylova, L., Papazov, E., & Alnuaimi, R. (2022). Dubai's economic environment and business differentiation. *Proceedings of the 16-th International Management Conference "Management and resilience strategies for a post-pandemic future"*, 3rd–4th November 2022, Bucharest, Romania, (pp. 471-479).

Norani, A. at all: (2020). Factors Affecting Housing Prices In Malaysia. *Palarch's Journal Of Archaeology Of Egypt*. 17(6).

Racka, I., Palicki, S. & Kostov, I. (2015). State and determinants of real estate market development

in Central and Eastern European countries on the example of Poland and Bulgaria. *Real estate management and valuation*, 23 (2), pp. 84.

Saad, S., Zakaria, H., Misiran, M., and Sapiri, H. (2018). "Factors affecting house pricing: A case study in Kuala Muda, Kedah." *Journal Karya Asli Lorekan Ahli Matematik 11, no.2* (2018):009-018

Saiz, A. (2003) Room in the Kitchen for the Melting Pot: Immigration and Rental Prices. *Review of Economics and Statistics*, 85(3), p. 502–521.

Salaj, A. (2014). Fundamental economic factors that affect housing prices: Comparative analysis between Kosovo and Slovenia, *Management 9 (4)*: 323–348.

Ong, T. (2013) Factors Affecting the Price of Housing in Malaysia. *Journal of Emerging Issues in Economics, Finance and Banking (JEIEFB)*. Volume:1 No.5,

Assoc. Prof. Dr. Yana Georgieva Stoencheva
University of National and World Economy, Real Estate Department
1700 Sofia, Student Town, UNWE
email: hrischeva.y@abv.bg

„Публикацията съдържа резултати от изследване, финансирано със средства от целева субсидия за НИД на УНСС по договор № НИД НИ - 20/2023/A”.