

## Construction of Residential Properties in Varna Region - State and Trends of Development

Bozhidar Chaparov - Associate Professor, PhD  
University of Economics - Varna, Varna, Bulgaria  
bchaparov@ue-varna.bg

### Abstract

*Residential construction affects the economy of every country. In it usually are employed a significant number of people who often have no other alternative on the labour market. At the same time, residential construction creates conditions for the functioning of many other industries that create raw materials necessary for construction activity. The present article is dedicated to the study of the state and trends in the development of the construction of residential properties in the Varna region. Statistical information for the period 2019 - 2021 was studied, and the relevant conclusions were formulated.*

*JEL Code: L74, R3*

*Keywords: construction, residential properties, trends*

### Въведение

Строителството притежава редица съществени особености, които му придават характерни черти на обособен сектор в националното стопанство, като го отделят от всички съществуващи сектори на материалното производство. Секторът е тясно свързан както с формиране на значителна част от брутният вътрешен продукт на страната, така и със задоволяване на жилищните нужди и удовлетвореност на населението от условията на живот. Следва да се отбележи и обстоятелството, че притежанието на собственото жилище продължава да се възприема като една от най-големите ценности в България, а недвижимите имоти да се считат за сигурно „убежище на спестяванията“ по време на инфлация и кризи в икономиката. Това прави процеса на прогнозиране за пазара на жилищни имоти у нас труден, защото често този пазар е задвижван по-скоро от емоционални подбуди, а не толкова от чисто пазарна логика.

Независимо от факта, че през последните години са проведени различни изследвания, касаещи дейността на строителните предприятия (Йорданова В., 2021), проблемите на достъпността за придобиване на недвижими имоти (Стоенчева Я., 2021), производителността на труда в сектор „Строителство“ (Стефанов Д., и др., 2022), пазара на обществените поръчки (Христова, С., 2021), опубличената в интернет фирмена култура на строителните фирми (Минков, И, 2022), дигиталната трансформация в строителството (Александрова, Я. и др., 2021), оборотния капитал на строителните предприятия (Манолов, Цв., 2022) и други, все още според нас липсват цялостни и задълбочени емпирични изследвания, които да изследват връзката между факторите влияещи върху жилищното строителство и тенденциите в неговото развитие.

Във връзка с това с направеното в настоящото изследване обследване на жилищното строителство от гледна точка на издадени разрешения за строеж, разгърнатата застроена площ на новите сгради и реализирани приходи от жилищно строителство, би могло до голяма степен да се отговори на въпроси като: дали сектора се движи от емоции или от пазарна логика; биха ли могли да се очакват кризи в жилищното строителство и проблеми в предлагането на нови жилищни имоти.

**1. Същност, обхват и етапи на жилищното строителство. Основни фактори, влияещи върху строителството на жилищни имоти.**

#### **1.1. Същност, обхват и етапи на жилищното строителство**

Терминът „строителство“ намира широко приложение в различни сфери на

икономическия и социалния живот.

В широк смисъл строителството може да се дефинира като съзнателна и целенасочена дейност по създаване на нещо ново чрез свързване на отделни елементи в едно цяло (Чапаров, Б. 2012).

В тесен смисъл терминът „строителство“ може да се разглежда като сектор от националното стопанство, който създава нови дълготрайни материални активи, извършва разширение, реконструкция, модернизация или основен ремонт, както и ликвидация на съществуващи дълготрайни активи с производствено и непроизводствено предназначение.

Предвид темата на настоящата разработка е необходимо да се изясни най-вече обхвата и съдържанието на понятието жилищно строителство, като се има предвид че то е насочено основно към създаването на нови жилищни сгради.

Съгласно разработената по методологията на Националния статистически институт „Класификация на сградите и строителните съоръжения – версия 2001“ сградите са покрити строежи построени с цел постоянна употреба, могат да се използват самостоятелно и служат за приютяване на хора и/или животни или за съхранение на предмети.

Като жилищни сгради са определени тези, при които поне половината част се използва за жилищни цели. Това са къщи с едно жилище, сгради с две, три и повече жилища, както и жилищни сгради за колективи.

Според Калчев (Калчев, Р. 2022) жилищни сгради са постройките, които по първоначално изграждане или чрез преустройство са предназначени за постоянно обитаване от едно или повече домакинства. Те включват обитаваните и необитаваните жилищни сгради, летните кухни (когато са самостоятелни постройки), общежитията, пансионите, манастирите и домовете за стари хора, в които живеят колективни домакинства. Жилището е обособено и самостоятелно от гледна точка на конструкцията място, което по първоначално изграждане или след преустройство е пригодено за живеене, състои се от едно или няколко помещения (жилищни или спомагателни) и има един или повече самостоятелни изхода на общодостъпна част.

Основните етапи през които преминава строителството на всяка една жилищна сграда са свързани и се удостоверяват със съставяне на редица документи и актове:

♦ **Изготвяне и одобрение на инвестиционен проект** - изготвените инвестиционни проекти се внасят в съответната община по местонахождението на обекта. Проектите следва да са съгласувани с устройствения план и показатели на застрояване.

♦ **Издаване на разрешение за строеж** - необходимото разрешение за стартиране на строеж се издава едновременно с одобрението на инвестиционния проект. Нормативно е регламентирана и възможността да се подаде отделно заявление в общината, което трябва да бъде разгледано от главния архитект на съответната община в 7-дневен срок.

♦ **Фактическо започване на строителните работи** - за начало на процеса по строителство се счита денят на издаване на протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво.

♦ **Изготвяне на акт образец 14 за приемане на конструкцията** - това е първият нормативен документ, който се издава след приемането на конструкцията на сградата. Етапът се нарича „груб строеж“ и включва полагане на основи, вдигане на ограждащи стени и наличие на покрив. В него се описват:

- Констатации за съответствието на строежа с проекта въз основа на данни от съставената документация (дневници на строежа – бетонов, монтажен и др., съгласно правилата за изпълнение на съответния вид строителни и монтажни работи (СМР);

- Документите, удостоверяващи съответствие на вложените строителни продукти с изискванията по чл. 169а, ал. 1 ЗУТ, и др., доказващи годността за употреба при

спазване на основните изисквания към строежите) съгласно действащата нормативна уредба за приемане, извършване и контрол на отделните видове строителни и монтажни работи;

- Оценка за наличие на недостатъци, възможността за тяхното отстраняване;
- Заключение за приемане на строителната конструкция при постигане

изискванията към строежите по ЗУТ.

Съставя се и се подписва от проектанта по част „конструктивна”, строителя и техническия надзор. В акта се отбелязва дали различните СМР са изпълнени в съответствие с действащите нормативи. След съставяне и подписване на Акт Образец 14 се издава и Удостоверение по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация

След издаване на гореописаните документи и вписване на сградата в Кадастралната карта, може да се пристъпи към нотариалното прехвърляне на конкретен имот/обект и купувачът може да получи документа, удостоверяващ правото му на собственост върху обект/апартамент в сграда със степен на завършеност: „груб строеж”.

♦ **Изготвяне на акт образец 15, с който се установява, че сградата е напълно завършена и изпълнена съобразно одобрените инвестиционни проекти.** Съставя се от строителя, възложителя, проектантите и надзорните лица, като накрая бива подписан от собствениците на имотите. Съдържанието на Акт образец 15 е следното:

- Описание на договорите за изпълнение на строителството, строителните книжа, екзекутивната документация и съставените актове и протоколи по време на строителството, документацията от строителното досие на обекта (актове, протоколи, дневници, декларации за експлоатационни показатели/декларации за характеристиките на строителния продукт на вложените строителни продукти и други документи, изискващи се по съответен нормативен акт), както и на тези за проведени изпитвания, измервания, доказващи правилността на изпълнението;

- Данните от огледа на място и околното пространство (възстановено ли е във вида при откриване на строителната площадка), включително описание на строежа и на неизвършени, незавършени или недобре извършени работи, които до подаване на искането за издаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация следва да бъдат отстранени, за което се съставя констативен протокол;

- Доказателства, че строежът е изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията по ЗУТ и условията на сключения, между възложителя и строителя договор, въз основа на които съставителите установяват годността за приемане на строежа, частта или етапа от него.

♦ **Издаване на Разрешение за ползване или „Удостоверение за въвеждане в експлоатация” (Акт образец 16)** – счита се за последен етап на строителството, който доказва че сградата е напълно завършена, отговаря на всички стандарти и норми и е годна за обитаване. Независимо, че в разговорната реч терминът Акт 16 се използва като общ вместо Разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация, следва да се отбележи, че между двете има разлика следва да се разграничават в зависимост от това за каква категория строежи става дума. Различна е и институцията, която го издава.

- За строежи от I-ва до III-та категория се ползва Акт образец 16, който се издава от съответната държавна приемателна комисия към РДНСК и касае установяване на годността за ползване на строежа. Въз основа на Акт 16 съответната регионална дирекция за национален строителен контрол издава Разрешение за ползване;

- За строежи от IV-та VI-та категория не се съставя Акт 16, а се изготвя Удостоверение за въвеждане в експлоатация от Гл. архитект на съответната община.

## 1.2. Основни фактори оказващи влияние върху строителството на жилищни имоти

Факторите, които могат да окажат влияние върху строителството, и в частност върху строителството на жилищни имоти, могат да бъдат подразделени на две основни групи:

♦ **Общи фактори, влияещи върху строителния пазар на жилищни имоти** – които въздействат върху всеки един сектор от икономиката на Република България. Те от своя страна могат да бъдат:

- **Икономически фактори** – включващи брутен вътрешен продукт, годишни темпове на инфлация, лихвени проценти, валутни курсове, доходи на заетите лица, нива на безработица на населението и други;
- **Демографски фактори** – включващи гъстотата и броя на населението на съответната територия, образованието, разпределението по възрастови групи, структурата на домакинствата, етническия и религиозния състав, наличието или липсата на миграционни процеси и други;
- **Политически фактори** – свързани са със създаването на нормативни регламенти, въвеждане и промяна на стандарти за работа в сектора, както и с нивото на стабилност на съответната държава и икономика.
- **Технологични фактори** – те са следствие от технологичното развитие, което дава отражение от една страна на предлаганите продукти и от друга на предлаганите услуги. Специфичното за този фактор е, че той може да доведе и до създаването на нови пазари.
- **Природни и климатични фактори** - свързани са с ограничеността на природните ресурси, с продължителността на сезоните; с водните и термичните условия, с вида на почвата, с увеличаване на равнището на замърсяване и други.
- **Културна среда** – тя е свързана преди всичко с ценностите и народопсихологията.

♦ **Специфични фактори, влияещи върху строителството на жилищни имоти** - тези, които непосредствено влияят върху основните елементи на строителния пазар и са непосредствено свързани с процесите на търсене, предлагане и върху цената на строителната продукция. Тези фактори според някои автори (Томова, 2018) най-често включват:

- **Издадени разрешения за строеж** – от броя на издадените разрешения за строеж за жилищни сгради в голяма степен зависи и предлагането на жилищни имоти. Приема се, че един от основните фактори за увеличаване броя на издадените разрешения на строеж е възможността за извършване на продажби, при които купувачите са склонни да заплащат предварително „на зелено“.
- **Броят на новопостроените сгради** – има пряка връзка с предходния фактор и създава възможност да се оцени ефективността на работата на отделните предприятия.
- **Броят въведени в експлоатация сгради** - показва изпълнението на издадените разрешения за строеж. В сградите с Разрешение за ползване вече има отделни обособени обекти, които могат да участват на пазара на недвижими имоти и като вторичен пазар, и също така акумулират допълнителни приходи към държавата – данъци и такси. Завършените жилища от една страна влияят на цените на недвижимите имоти като увеличават обема на предлаганите имоти. От друга страна, като завършени жилища с Разрешение за ползване, те могат да понижат цената на квадратен метър жилищна площ за продажба на „зелено“.
- **Броят сделки на година** - показва обема на вписаните продажби, от което се вадят изводи за цялостното развитие в сектора на недвижими имоти. Увеличаването или намаляването на количеството сделки е свързано с нивата на търсене и предлагане в

жилищния сектор. Непрекъснатото увеличаване на сделките с недвижими имоти говорят за увеличаване на цената на квадратен метър.

## **2. Методология и резултати от изследването**

Изследването е проведено при спазване на следната методология:

♦ **Определен е периода на изследването** – предвид факта, че през последните години жилищното строителство е повлияно и от фактори, свързани с Covid-19, са анализирани данните, съдържащи се на страницата на Националния Статистически Институт за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. Приема се че ако се наблюдава значително изменение в стойностите на изследваните показатели, то те със сигурност ще са повлияни и от създалата се пандемична обстановка и последвалата я криза.

♦ **Определени са източниците на информация, на база на които ще се извърши изследването** – предвид факта, че става въпрос основно за статистическа информация, като основен източник на информация ще бъдат използвани публикуваните на страницата на Националния статистически институт данни.

♦ **Определени са насоките за анализ** – предвид предмета на изследването, спецификата в начина, по който функционира пазара на жилищни имоти, както и в резултат от ограниченията за обем на разработката, са изследвани показатели, свързани с издадени разрешения за строеж, започнали строежи, завършени строежи, както и за приходите на строителните предприятия извършващи жилищно строителство. Удачно би било в тази си част анализа да се допълни и от анализ на броя на разрушените жилищни сгради, на времето необходимо за продажба на едно жилище, както и на рентабилността на строителните предприятия, но подобни данни не се публикуват от Националния статистически институт. Предвид сравнително ограничения обем на разработката и липсата на достатъчно информация за предприятията, попаднали в извадката, не е извършен корелационен анализ.

♦ **Формулирани са и съответните изводи, като акцента е поставен върху въздействието на кризите върху жилищното строителство.**

**Таблица 1. Справка за издадените разрешения за строеж в област Варна за периода 2019 г. - 2021 г.**

<b>Показатели</b>	<b>2019 г.</b>	<b>2020 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Издадени разрешения за строеж за брой жилищни сгради	592	595	551
Брой жилища, за които е издадено разрешение за строеж	4 367	3 200	4 607
Разгърнатата застроена площ в кв. м., за която е издадено разрешение за строеж	588 541	472 066	495 922

Източник: НСИ

В резултат на направеното изследване се установи, че през периода:

- броят на издадените разрешения за строеж не претърпява съществени изменения, но намалява през 2021 г. спрямо 2019 г. с 41;

- наблюдава се спад в броя на жилищата, които ще се строят единствено през 2020 г., което е в пряка връзка с пандемията от Covid 19 и последвалите ограничения, създаващи невъзможност за провеждане на нормален работен процес;

- налице е съществено намаление на разгърнатата застроена площ за която се издават разрешения за строеж през 2021 г. спрямо тази от 2019 г., което е в пряка връзка както с налагащата се тенденция за строителството на сравнително малки по площ жилища, така с липсата на достатъчно големи парцели за извършването на жилищно строителство на територията на област Варна.

**Таблица 2. Справка за започналите строежи на жилищни сгради в област Варна за периода 2019 г. - 2021 г.**

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Брой жилищни сгради	471	451	430
Брой жилища	3 718	3 673	3 392
Разгърнатата застроена площ в кв. м.	513 566	443 017	379 145

Източник: НСИ

В резултат на направеното изследване се установи, че:

- през всяка една от обследваните години броят на започналите строежи на жилищни сгради намалява;

- в резултат от по-малкия брой на жилищните сгради, които започват да се строят, през целия период намалява и броя на жилищата, по отношение на които започват строежи. През 2021 г. е започнало строителството на 326 жилища по-малко в сравнение с 2020 г. Една от основните причини за това изменение е спада на продажбите, при които продавачите са готови заплащат преди построяването на жилището;

- налице е съществено намаление на разгърнатата застроена площ, за която се издават разрешения за строеж, като през 2021 г. площта е намаляла със 134 421 кв. м. спрямо тази от 2019 г. В резултат на това, ако през 2019 г. средната разгърната застроена площ, падаща се на едно жилище е 138,13 кв. м., то през 2021 г. тя е 111,78 кв. м., което е в пряка връзка с налагащата се тенденция за строителството на сравнително малки по площ жилища, както и на къщи.

**Таблица 3. Съпоставка на издадените разрешения за строеж на жилищни сгради и на започналите строежи в област Варна за периода 2019 г. - 2021 г.**

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Издадени разрешения за строеж за брой жилищни сгради	592	595	551
Започнали строежи на жилищни сгради	471	451	430
Превишение на издадените разрешителните над започналите строежи	121	144	121

Източник: Изчисления на автора.

От направените изчисления се забелязва ясно изразена тенденция, броят на издадените разрешения за строеж на жилищни сгради съществено да надвишава броя на започналите строежи на жилищни сгради. Предвид факта, че тази тенденция се наблюдава през целия анализиран период не може да се приеме че същата е повлияна по някакъв начин от кризата с пандемията от Covid 19 или че е индикация за бъдещи катаклизми в отрасъла.

**Таблица 4. Съпоставка за започналите и завършените строежи на жилищни сгради в област Варна за периода 2019 г. - 2021 г.**

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Брой жилищни сгради за които е започнат строеж	471	451	430
Брой завършени жилищни сгради	445	421	504
<b>Разлика</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>-74</b>

Източник: НСИ и изчисления на автора.

От направените изчисления се вижда, че през 2021 г. броят на завършените жилищни сгради за първи път през изследвания период превишава броят на започнатите строежи. Дали

това изменение е в следствие от забавянето на част от строежите в резултат от пандемията от Covid 19 или е резултат от намалялото търсене на жилищни имоти и нежеланието на част от купувачите да извършват авансови плащания ще може да се прецени едва след като станат известни и данните за 2022 г.

**Таблица 5. Приходи от дейността на строителните предприятия в област Варна от ново строителство и подобрения в периода 2019 г. - 2021 г.**

Показатели	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	Стойност	Отн. Дял	Стойност	Отн. Дял	Стойност	Отн. Дял
Строителни и монтажни работи, които включват	1 412.30	1 412.30	1 418.80	100.00	1 572.10	100.00
Жилищно строителство	405.80	28.73	421.83	29.73	459.80	29.25
Нежилищно строителство	370.10	26.21	276.57	19.49	295.20	18.78
Гражданско строителство	636.40	45.06	720.40	50.78	817.10	51.98

Източник: НСИ

В резултат на направеното изследване се установи, че:

- през всяка една от анализиранияте години приходите от строителни и монтажни работи, отчетени на територията на област Варна, са се увеличавали. Тази тенденция важи и за отчетените приходи от жилищно строителство;
- наблюдава се макар и незначително увеличение на относителния дял на приходите от жилищно строителство от общия размер на приходите от строителни и монтажни работи;
- през анализирания период се наблюдава намаление на приходите от нежилищно строителство със 7,43 % и увеличение на приходите от гражданско строителство с 6,92 %.

**Таблица 6. Приходи на строителните предприятия в област Варна от дейности по поддържане и текущ ремонт на жилищни и нежилищни сгради в периода 2019 г. - 2021 г.**

Показатели	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	Стойност	Отн. Дял	Стойност	Отн. Дял	Стойност	Отн. Дял
Приходи от поддържане и текущ ремонт, които включват	113.90	100.00	136.10	100.00	116.80	100.00
на жилищни сгради	39.98	35.10	46.41	34.10	38.43	32.90
на нежилищни сгради	73.92	64.90	89.69	65.90	78.37	67.10

Източник: НСИ

В резултат на направеното изследване се установи, че:

- през всяка една от анализиранияте години приходите от поддържане и текущ ремонт на жилищни сгради, отчетени на територията на област Варна, са намалявали. Като от 39,98 хил. лв. през 2019 г., те намаляват до 32,90 хил. лв. през 2021 г.;
- през всяка една от анализиранияте години приходите от поддържане и текущ ремонт на нежилищни сгради, отчетени на територията на област Варна, са намалявали. Като от 73,92 хил. лв. през 2019 г., те намаляват до 67,10 хил. лв. през 2021 г.;
- през анализирания период намалява относителния дял на отчетените приходи от поддържане и текущ ремонт на жилищни сгради и се увеличава този на отчетените приходи от поддръжка и текущ ремонт на нежилищни сгради.

### **Заклучение**

Настоящата разработка представлява опит да се извърши един макар и ограничен анализ на състоянието и тенденциите в развитието на жилищното строителство на територията на област Варна.

В резултат на направеното изследване се установи, че през периода 2019 г. – 2021 г.:

- намаляват издадените разрешения за строеж на жилищни сгради;
- намаляват започналите нови строежи на жилищни сгради;
- има ясно изразена тенденция за превишение на издадените разрешителни за строеж над започналите нови строежи на жилищни сгради;
- броят на завършените сгради започва значително да превишава броят на тези, по отношение на които е започнат строеж;
- приходите от жилищно строителство бележат несъществено увеличение на фона на инфлацията и промените в цените на строителните материали през периода.

Всичко това свидетелства за предстоящо забавяне на темповете на жилищното строителство в област Варна, като към настоящия момент няма как да се прецени дали то ще доведе до криза в отрасъла.

### **Използвана литература**

1. Tomova, D. (2018) Spetsifichni faktori vliyaeshti varhu pazara na zhlishtni imoti, "Nedvizhimi imoti&biznes", t. 1, br.2
2. Yordanova, V. (2021) Funktsionirane na stroitelnoto predpriyatие v usloviyata na risk i neopredelenost, Izvestia Sp. Ikonomicheski universitet - Varna, Varna : Nauka i ikonomika, 65, 2, 213-227.
3. Stoencheva, Ya. (2021) Problemi na dostapnostta za pridobivane na zhlishtnite imoti v v grad Varna, Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost : Sbornik s dokladi ot 36-ta mezhduнародna nauchno-prakticheska konferentsia - 26 noemvri 2021 g., Varna : Nauka i ikonomika.
4. Stefanov, D., Dimitrova, M (2021) Izsledvane na proizvoditelnostta na truda v sektor „Stroitelstvo“ v Bulgaria prez perioda 2007-2021 godina. Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost : Sbornik s dokladi ot 37-ta mezhduнародna nauchno-prakticheska konferentsia - noemvri 2022 g., Varna : Nauka i ikonomika.
5. Minkov, I. (2022) Proyavlenia na opublichenata v internet firmena kultura na stroitelnite firmi v oblast Varna, Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost : Sbornik s dokladi ot 37-ta mezhduнародna nauchno-prakticheska konferentsia - noemvri 2022 g., Varna : Nauka i ikonomika.
6. Manolov, T. (2022). "Influence Of The Crises On The Working Capital Of The Construction Companies In Varna Region," International Scientific and Practical Conference "CONSTRUCTION ENTREPRENEURSHIP AND REAL PROPERTY", University of Economics - Varna, issue 1, pages 145-151.
7. Chaparov, B. (2012). Sastoyanie i tendentsii v razvitiето na stroitelstvoto v Republika Bulgaria. Varna: Nauka i ikonomika.
8. Kalchev, R. (2022) Tendentsii v osiguryavaneto na zhlishta na naselenieto v Bulgaria, Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost : Sbornik s dokladi ot 37-ta mezhduнародna nauchno-prakticheska konferentsia - noemvri 2022 g., Varna : Nauka i ikonomika.
9. Hristova, S., (2021), Razvitie na pazara na obshtestveni porachki v Bulgaria za perioda 2016 – 2020, Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost : Sbornik s dokladi ot 36-ta mezhduнародna nauchno-prakticheska konferentsia - 26 noemvri 2021 g., Varna : Nauka i ikonomika.
10. Aleksandrova, Ya., Parusheva. S., (2021), Metodologia za digitalna transformatsia v stroitelstvoto, Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost : Sbornik s dokladi ot 36-ta mezhduнародna nauchno-prakticheska konferentsia - 26 noemvri 2021 g., Varna : Nauka i ikonomika.