

# ВЛИЯНИЕ НА ПАНДЕМИЯТА COVID-19 ВЪРХУ ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ – ГЛОБАЛНИ СВИДЕТЕЛСТВА И НАЦИОНАЛНИ ОСОБЕНОСТИ

**Цондю Стойчев Цондев**

Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – гр. Свищов

Катедра „Финанси и кредит“

e-mail: d010221246@uni-svishtov.bg

**Резюме:** Недвижимите имоти са основен елемент от богатството. Независимо дали говорим за домакинства, фирми или правителство, недвижимата собственост е израз на способността да се спестява и инвестира. Между недвижимите имоти и банковото дело има пряка връзка чрез инструментите на ипотечното кредитиране и респ. ипотечните облигации. Именно на способността на банковата система да кредитира дългосрочно инвеститорите в недвижими имоти се гледа като на важен индикатор за икономическия цикъл. Пандемията COVID-19 промени рязко ситуацията в сектора както глобално, така и на национално ниво за България и по региони. Обект на изследване са цените на недвижимите имоти, а предмет - влиянието на пандемията COVID-19 върху техните ценови равнища на глобално, национално и регионално ниво. Целта на изследването е да се установи степента на корекция в индекса на жилищните имоти в условия на пандемията COVID-19. Работната хипотеза в статията се свързва с твърдението, че пандемията COVID-19 ускори повишаването на индекса на жилищните имоти, към което през 2022 год. се акселерираха ефектите на последващите кризи – енергийни цени, инфлация и война в Украйна. Изследването е структурирано в четири основни части. Част първа представя недвижимите имоти като елемент на богатството. Част втора е с фокус върху данните, методологията и оценките на глобалните тенденции с цените на жилищата. Част трета представя анализ на динамиката на индекса на жилищните имоти в България. Част четвърта е с регионален анализ на динамиката на цените на жилищните имоти по примера на областния център Сливен. В заключението са представени изводи и дадени насоки за бъдещи изследвания.

**Ключови думи:** COVID-19, богатство, индекс на цени на жилища.

**JEL:** E31, E32, F44, G51.

## IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON REAL ESTATE PRICES – GLOBAL EVIDENCE AND NATIONAL SPECIFICS

**Tsondu Stoychev Tsondev**

D. A. Tsenov Academy of Economics – Svishtov

Department of Finance and Credit

e-mail: d010221246@uni-svishtov.bg

**Abstract:** Real estate is a major element of wealth. Whether we are talking about households, businesses or government, real estate is an expression of the ability to save and invest. There is a direct connection between real estate and banking through the tools of mortgage lending and resp. mortgage bonds. It is the banking system's ability to provide long-term credit to real estate investors that is seen as an important indicator of the economic cycle.

The COVID-19 pandemic has sharply changed the situation in the sector both globally and nationally for Bulgaria and by regions. The object of research is real estate prices, and the subject is the impact of the COVID-19 pandemic on their price levels at the global, national and regional scale. The purpose of the study is to determine the degree of correction in the index of residential properties in conditions of the COVID-19 pandemic. The working hypothesis in the article is related to the claim that the COVID-19 pandemic accelerated the increase in the index of residential properties, to which in 2022 the effects of the subsequent crises - energy prices, inflation and the war in Ukraine - accelerated. The study is structured in four main parts. Part one presents real estate as an element of wealth. Part two focuses on data and methodology. The third part presents an analysis of the dynamics of the index of residential properties in Bulgaria. The fourth part is a regional analysis of the dynamics of residential property prices based on the example of the regional center of Sliven. In the last part, conclusions are presented and directions for future research are given.

**Keywords:** COVID-19, wealth, housing price index.

**JEL:** E31, E32, F44, G51.

## Въведение

Богатството е ключова икономическа категория. Недвижимите имоти са основен елемент от богатството. Независимо дали говорим за домакинства, фирми или правителство, недвижимата собственост е израз на способността да се спестява и инвестира. Между недвижимите имоти и банковото дело има пряка връзка чрез инструментите на ипотечното кредитиране и респ. ипотечните облигации. Способността на банковата система да кредитира дългосрочно инвеститорите в недвижими имоти е важен индикатор за икономическия цикъл. Пандемията COVID-19 промени рязко ситуацията в сектора както глобално, така и на национално ниво за България и по региони. На тази основа за обект на изследване се определят цените на недвижимите имоти, е за предмет – влиянието на пандемията COVID-19 върху техните ценови равнища на глобално, национално и регионално ниво. Целта на изследването е да се установи степента на корекция в индекса на жилищните имоти в условия на пандемията COVID-19. Работната хипотеза в статията се свързва с твърдението, че пандемията COVID-19 ускори повишаването на индекса на жилищните имоти, към което през 2022 год. се акселерираха ефектите на последващите кризи – енергийни цени, инфлация и война в Украйна. След въведението изследването е структурирано в четири основни части. Част първа представя недвижимите имоти като елемент на богатството. Част втора е с фокус върху данните, методологията и глобалните тенденции с цените на жилища. Част трета представя анализ на динамиката на индекса на жилищните имоти в България. Част четвърта е с регионален анализ на динамиката на цените на жилищните имоти по примера на областния център Сливен. В заключението са представени изводи и дадени насоки за бъдещи изследвания.

## 1. БВП, недвижимите имоти и богатството

Брутният вътрешен продукт е основен измерител на икономическата активност, изчислен в динамика за период, който обичайно е една година (Брусарски, Захариев, & Манлиев, 2015). С натрупването на спестяванията и тяхното инвестиране в активи БВП намира израз като статичен феномен, обозначен като богатство. Националното богатство в литературата се представя като оценени веществени и невеществени активи, създадени чрез растеж на БВП, обвързани със съответните права на собственост и други вещни права на дадена национална територия (Захариев, 2015). С оглед на вещното право, от гледна точка на правата на собственост, богатството може да се разгледа като притежание на основните икономически агенти. Това от своя страна формира:

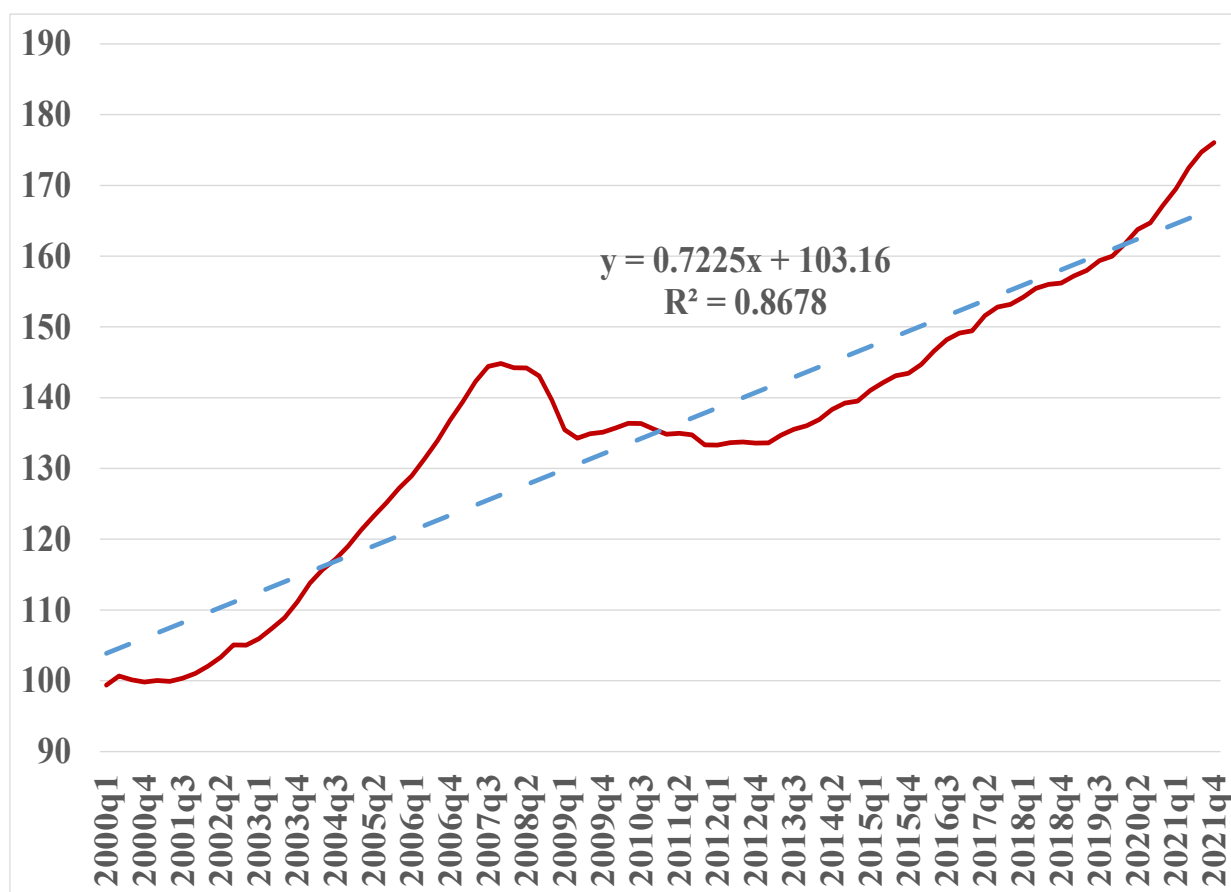
- богатство на правителството, към което се отнасят актуваната и неактуваната собственост на държавата и общините (с издадени от компетентен орган актове за публична държавна собственост, частна държавна собственост, публична общинска собственост и частна общинска собственост), вкл. земи, гори, подземни богатства, води, реки, морски акватории и др. свързани;
- корпоративно богатство на акционерите и дълготрайни активи на фирмите;
- богатство и вещни права на собственост на домакинствата.

Нарастването на богатството под формата на недвижими имоти естествено не е само функция на овеществено спестяване, но и на целенасочени инвестиции (Prodanov, 2012), акумулиращи кредитни ресурси, предоставяни от банковата система и ипотечните облигации (Zahariev, et al., 2020a). Практически за българския имотен пазар е приложима оценката на международните аналитични звена, че „През последните години почти нулевите лихви по банковите депозити насърчиха хората да инвестират в недвижими имоти“ (GlobalPropertyGuide, 2022). Недвижимите имоти, доколкото са обвързани със земя, се считат за вечен актив (Лилова, Р., Захариев, А., Кръстев, Л. и колектив, 2021) и за тях по Закона за корпоративното подоходно облагане не се начислява амортизация в балансите на юридическите лица. Алтернативно, сградите попадат в категория първа на данъчно-амортизируемите активи и за тях се начисляват 4% годишна данъчна амортизационна норма.

## 2. Данни, методология и глобални тенденции

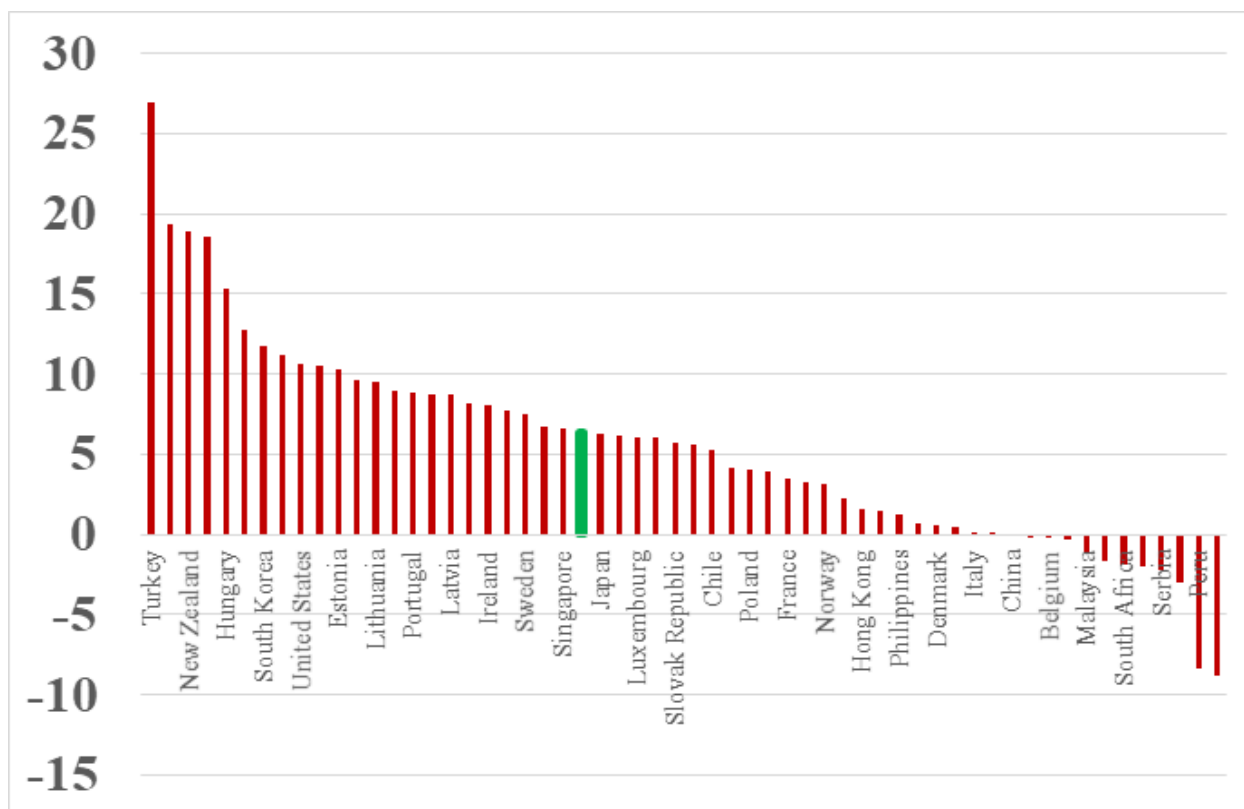
На глобално ниво данни за цените на жилищните имоти се извличат от Банката за международни разплащания (Базел, Швейцария) и МВФ

(IMF, 2022). На национално ниво данните се извличат от НСИ, при база 2015 год. = 100 чрез сайта Инфостат (Infostat, 2022). Съгласно методологията на НСИ Индексът на пазарните цени на жилищата дава възможност да се оцени „общото относително изменение на цените на съществуващите жилища (апартаменти) в областните градове“ (НСИ, 2022). Респективно под пазарни цени на жилища се разбира „реалните продажни цени на жилища (апартаменти), без такси, комисиони, адвокатски хонорари и разноски по прехвърлянето на собствеността“. За територията на САЩ ценовият индекс на жилищата (House Price Index – HPI) е водещ макроикономически индикатор (Радков & Захариев, 2016) и се отнася до цени на еднофамилни жилища на месечна и тримесечна база по данни на Федералната национална ипотечна асоциация (FNMA, или още известна като Fannie Mae) и Федералната ипотечна корпорация за ипотечно кредитиране (FHLMC, популярна и като Freddie Mac).



Източник: (IMF, 2022) с авторска обработка на данните.

Фигура 1. Динамика и тренд на глобалния индекс на цените на жилища (GHPI) за периода 2000–2021 год. на тримесечна база при 2000 год. = 100



Източник: (IMF, 2022) с авторска обработка на данните.

Фигура 2. Годишно процентно изменение на реалните цени на жилищата ( $QIV2021/QIV2020$ ) за 58 национални имотни пазара

Получените резултати показват, че:

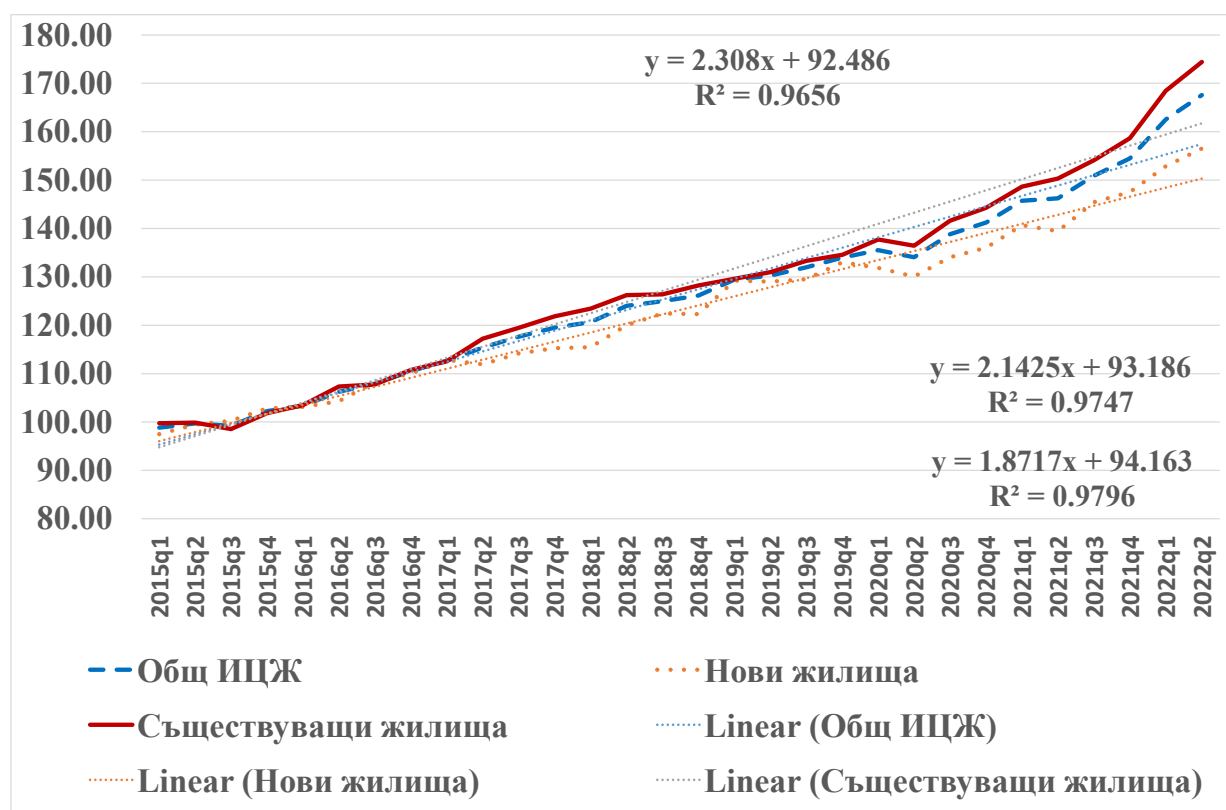
Първо. Съгласно глобалния индекс на цените на жилища е налице ускоряване нарастването на цените на жилищата, което за целия период от началото на новото хилядолетие (при база 200 год. = 100) достига до ниво от 176.06 процентни пункта.

Второ. Съгласно показателя за годишно процентно изменение на реалните цени на жилищата ( $QIV2021/QIV2020$ ) за 58 национални имотни пазара България заема 24 място с годишна позитивна ценова корекция от +6.36%. Водещ по ценова корекция на имотния пазар за периода е Турция с +26.9%. С 10.6% растеж доминиращата икономика на САЩ поставя страната на девето място в извадката. Със спад от 8.8% Мароко заема последното 58 място в измерването, което обхваща епидемичните 2020–2021 год.

### 3. Влияние на COVID-19 върху индекса на цени на жилища в България

За българския имотен пазар е приложима оценката на международните аналитични звена, че „...през последните години почти нулевите лихви

по банковите депозити насърчиха хората да инвестират в недвижими имоти“ (GlobalPropertyGuide, 2022). Ключов показател за анализ е индексът на цените на жилищата (вж. фиг. 3).



Източник: (Infostat, 2022) с авторска обработка на данните.

Фигура 3. Индекс на цените на жилища в България за периода Q12015–QII2022 год. на тримесечна база при 2015 год. = 100 с регресионни уравнения на тренда и коефициенти на детерминация

Изразените графично резултати от анализа показват, че:

Първо. Общият индекс на цените на жилищата достига към края на второто тримесечие на 2022 год. ниво от 167.58 процентни пункта при база 2015 год. = 100. Тримесечният бета коефициент на корекция е 2.1425 при алфа 93.186 и  $R^2 = 0.9747$ .

Второ. Субиндексът на цените на новите жилища нараства до ниво от 174.41 процентни пункта при база 2015 год. = 100. Тримесечният бета коефициент на корекция е 1.8717 при алфа 94.163 и  $R^2 = 0.9796$ .

Трето. Субиндексът на цените на съществуващите жилища е с рекордно нарастване до ниво от 174.41 процентни пункта при база 2015 год. = 100. Тримесечният бета коефициент на корекция е 2.308 при алфа 92.486 и  $R^2 = 0.9656$ .

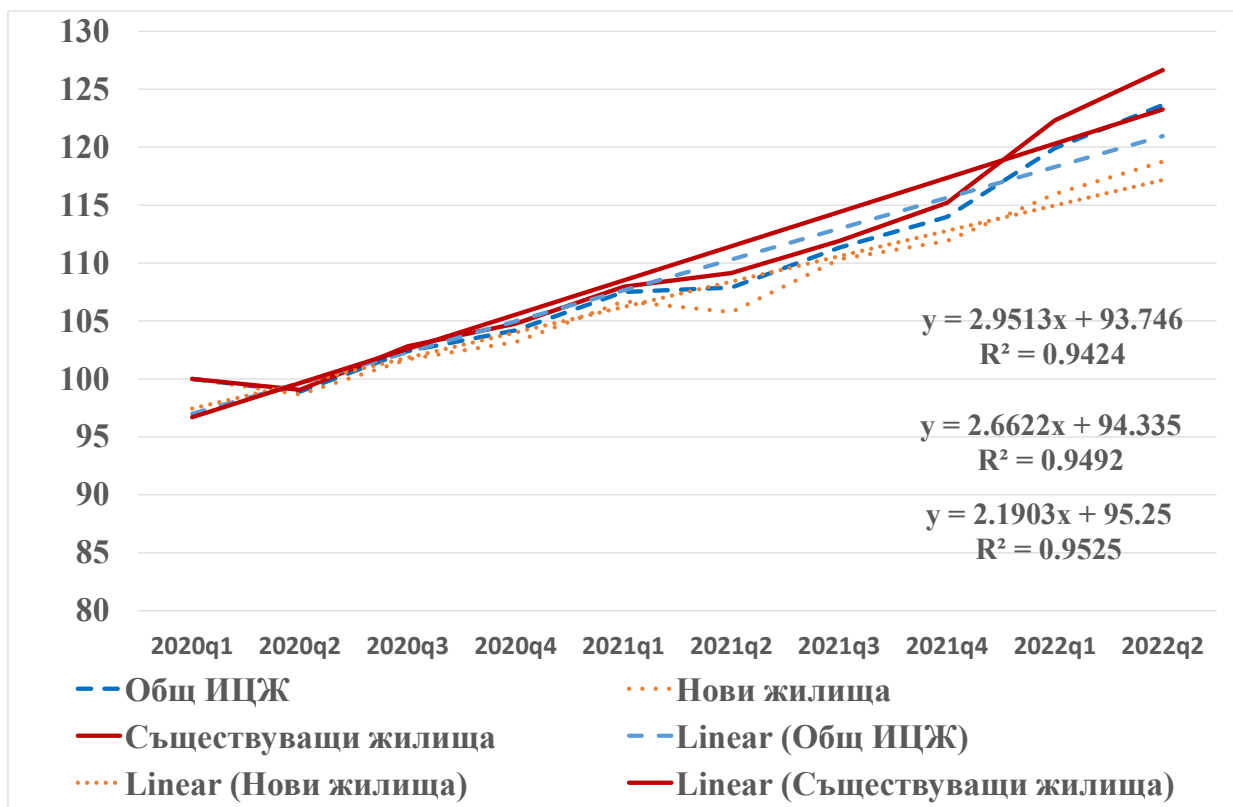
Формирането на подобен тренд за период от 30 тримесечия е резултат от обективни процеси на ценова ескалация. Представено обаче само за

периода на пандемията от първото тримесечие на 2020 год. (QI2020 = 100) до второто тримесечие на 2022 год. се установяват още по-високи стойности на бета коефициента на ценова корекция за основния и двата субиндекса на цените на жилищата в България (вж. фиг. 4). Получените графични резултати са основа за следните изводи.

Първо. Общият индекс на цените на жилищата нараства към края на второто тримесечие на 2022 год. с 23.64 процентни пункта при база QI2020 год. = 100. Тримесечният бета коефициент на корекция е вече 2.6622 при алфа 94.335 и  $R^2 = 0.9492$ .

Второ. Субиндексът на цените на новите жилища нараства с 18.75 процентни пункта при база QI2020 год. = 100. Тримесечният бета коефициент на корекция е 2.1903 при алфа 95.25 и  $R^2 = 0.9525$ .

Трето. Субиндексът на цените на съществуващите жилища е с отново потвърдено рекордно нарастване от 26.64 процентни пункта при база QI2020 год. = 100. Тримесечният бета коефициент на корекция е 2.308 при алфа 93.746 и  $R^2 = 0.9424$ .



Източник: (Infostat, 2022) с авторска обработка на данните.

Фигура 4. Индекс на цените на жилища в България за периода на пандемията QI2020-QII2022 год. на тримесечна база при QI2020 год. = 100 с регресионни уравнения на тренда и коефициенти на детерминация

Двата графични модела и линейно-регресионни уравнения към тях позволяват да се направи изводът за епидемична акселерация на индекса на цените на жилищата в България, който през 2022 год. акумулира ефектите, и на нарасналите цени на енергийни ресурси, войната в Украйна и рекордната за периода на валутен борд годишна инфлация.

#### **4. Регионални тенденции в цените на жилища в Югоизточна България и областния център Сливен**

Актуалните оценки към края на 2022 год. сочат, че срещу 600 евро на квадратен метър можете да се сдобие с чисто нов апартамент в Сливен, с акт 16<sup>1</sup>. Този извод е по усреднени данни на агенциите за недвижими имоти. Експертите от сайта за недвижими имоти Релистимо (Релистимо, 2022) представят свои изследвания върху последните статистически данни на имотите в града, като разкриват последните тенденции при имотите. Според тези оценки около 660 евро на квадратен метър струва къща с гараж във вилната зона на града с уговорката, че цените на имотите в Сливен логично варират според състоянието и местонахождението. Естествено има и ценово „дъно“ за Сливен и то е в „Промислена зона“, където жилището може да струва и под 400 евро на квадрат. Ценовият „връх“ се постига при луксозен многостаен апартамент в центъра на областния град при цени над 1000 евро на квадратен метър. Новото строителство за Сливен обаче не е гаранция за ценови рекорди – в квартал „Сините камъни“ дори луксозно жилище в нова сграда със зелени площи и други екстри отново е на цена между 600 и 700 евро кв.м. Наблюденията през нотариалните кантори и общинските органи по ЗУТ за сделките с новото строителство в Сливен и разрешенията за строеж ясно показват следните оценки:

Първо. Новото строителство в Сливен не може да се оцени като много активно. През второто тримесечие на 2022 г. се пуснати в експлоатация 23 нови сгради, които в основната си част са къщи, тъй като общо жилищата в тях са 33. Издадените разрешителни за строеж за същия период са доста повече – 40 на брой с разгъната застроена площ от 26 000 кв. м., но това не означава, че строителството по тях започва в кратки срокове.

Второ. По данни на НСИ в Сливен и областта (НСИ, 2022b) има общо 93436 жилищни имоти, като най-много сред тях са двустайните (29196), тристайните (28890) и четиристайните (16485). Приблизително две трети от тези имоти са с адресно местонахождение в градовете в област Сливен и една трета в селата.

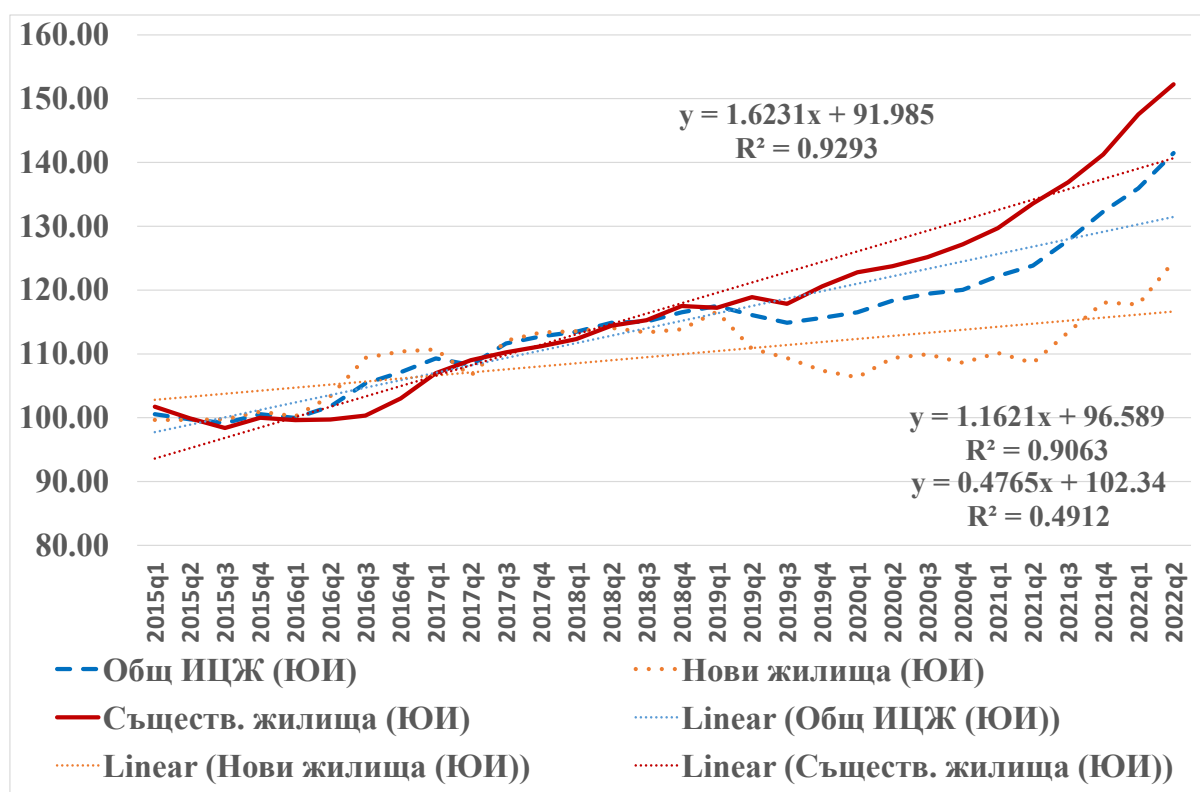
Трето. Динамиката на цените на жилищата в Югоизточен район на планиране, към който принадлежи и Сливен, отбелязват растеж с 41

---

<sup>1</sup> Заб. Строителната завършеност е по стандарта „шпакловка и замазка“.



процента към второто тримесечие на 2022 год. спрямо базисната по методологията на НСИ 2015 г. (вж. фиг. 3). На годишна база в епидемична среда (първо тримесечие на 2022 г. спрямо първо тримесечие на 2021 г.) се отчита нарастването на цените с малко над 11 процента, което е съществено увеличение за целия оценяван период след 2015 год. Нарастването на индекса на цените на жилищата при база Q12020 за QII2022 е с 21.40 процентни пункта (вж. фиг. 6). Експертната оценка обаче за Сливен е, че противно на националните тенденции е налице свиване на пазара на недвижими имоти в областния център. Данните сочат, че за първите девет месеца на 2022 год. регистрираните сделки са 2648, което е намаление с около 4% спрямо периода януари – септември 2021 год. Сделките с имоти в Сливен отбелязват нарастване през летния период (третото тримесечие на 2022 год.) в сравнение с второто тримесечие по данни на Агенцията по вписванията. Те са съответно 956 за QIII2022 спрямо 925 за QII2022.

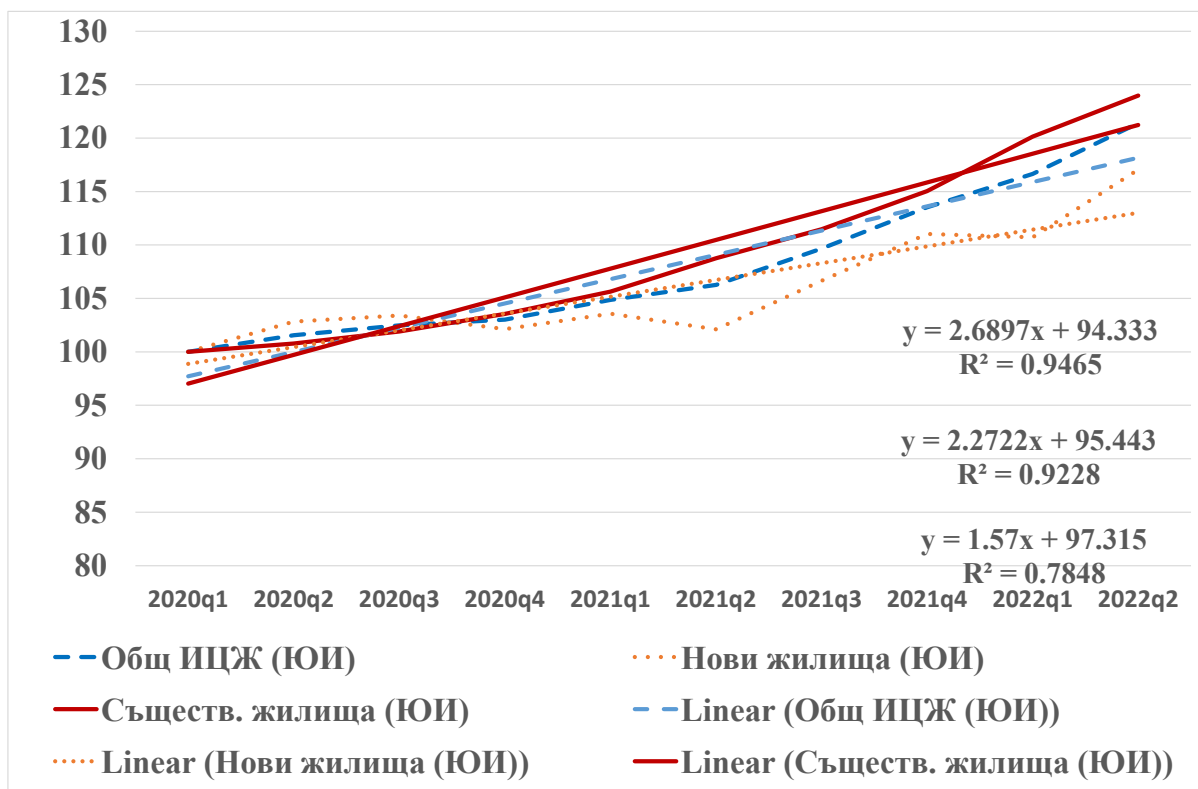


Източник: (Infostat, 2022) с авторска обработка на данните.

Фигура 5. Индекс на цените на жилища в Югоизточен район на България за периода Q12015-QII2022 год. на тримесечна база при 2015 год. = 100 с регресионни уравнения на тренда и коефициенти на детерминация

На годишна база обаче спрямо същия период на 2021 год. е отчетено намаление с около 14 процента. Мотивите на инвеститорите в жилищни имоти са рационални. Предпочита се регионална покупка на жилищен имот в Бургас и региона, защото морското крайбрежие се оценява като по-пер-

спективно в икономическо отношение. Аналогични са мотивите и в съседния до Сливен областен център град Ямбол. В същото време в Сливен се реализират урбанистични проекти по Интегрирания план за градско възстановяване и развитие (SN, 2022) чрез изграждане на нова улица в зона с публични функции, с висока обществена значимост. Подобни инвестиции са знак за разширяване възможностите за жилищно строителство и водят до привличане на хора от близки села и по-малки градове за покупка на ново жилище в областния център.



Източник: (Infostat, 2022) с авторска обработка на данните.

Фигура 6. Индекс на цените на жилища в Югоизточен район България за периода на пандемията Q12020-QII2022 год. на тримесечна база при QI2020 год. = 100 с регресионни уравнения на тренда и коефициенти на детерминация

Регионалната оценка за периода на пандемията е, че е налице положителна тенденция при покупката на недвижими имоти в Югоизточния район на планиране, към който спада както Сливен, така и далеч по-скъпи като цени региони като Бургас и Стара Загора. По данни на ниво район за планиране (НСИ, 2022с) покупко-продажбите на жилища в Югоизточния район са нараснали с над 60 пункта през второто тримесечие на 2022 год. спрямо първото тримесечие. Новите жилища имат по-голям дял от сделките със съществуващи жилища. Спрямо същия период на 2021 година увеличението е рекордно на регионално ниво за страната, като за новопостроените жилищни

имоти показателят отчита стойност от +72 пункта, а за съществуващите жилища респ. от +55.6 пункта. На другия полюс обаче е Северен централен район, където на годишна база за новопостроени имоти показателят за продажби на жилища (ППЖ) бележи спад с -1.7 пункта.

## Заклучение

В заключение може да се отбележи, че изследването върху цените на недвижимите имоти ясно потвърждава валидността на източната мъдрост за значението на думата „криза“, която се състои от два йероглифа – първият от тях логично означава „опасност“, но вторият се обозначава като „благоприятна възможност“. Така и кризата с пандемията COVID-19 постави на изпитание икономическите системи, но и породила възможности за разширяване пазара на недвижими имоти, вкл. за превръщане на дома в „хоум офис“, както и за миграция на цели семейства от пренаселените градски ареали в близки и по-далечни населени места чрез покупка на фамилни жилища с дворно място. Тепърва обаче следва да се оценяват ефектите на цените на енергията, инфлацията и войната в Украйна за постепидемичната 2022 год. Първоначалните данни сочат скок в себестойността на всички обекти на етап груб строеж, което е функция на нарасналите цени на основните строителни материали (тухли, бетон и арматура), както и строителните дейности.

### *Използвани източници*

- GlobalPropertyGuide. (16 01 2022 г.). Financial overview: property in Bulgaria. Извлечено от <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Bulgaria>
- IMF. (2022, 11 1). *GLOBAL HOUSING WATCH*. Retrieved 11 1, 2022, from <https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm>
- Infostat. (1 11 2022 г.). *Индекси на цените на жилища (ИЦЖ), национално ниво*. Изтеглено на 1 11 2022 г. от [https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/module.jsf?x\\_2=274](https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/module.jsf?x_2=274)
- Prodanov, S. (2012). *Capital Budgeting*. V. Tarnovo: ABAGAR.
- SN. (1 11 2022 г.). Община Сливен ще получи над 1 милион лева за изграждането на новата улица през бившия зенитен полк. Сливен: ИП [sliven-news.com](https://sliven-news.com). Извлечено от <https://bit.ly/3VEi1UT>
- Zahariev, A., Zveryakov, M., Prodanov, S., Zaharieva, G., Angelov, P., Zarkova, S., & Petrova, M. (2020a). Debt management evaluation through support vector machines: on the example of Italy and Greece. *Entrepreneurship and Sustainability Issues*, 7(3), 2382-2393. doi:[https://doi.org/10.9770/jesi.2020.7.3\(61\)](https://doi.org/10.9770/jesi.2020.7.3(61))

- Брусарски, Р., Захариев, А., & Манлиев, Г. (2015). *Финансова теория*. В. Търново: ФАБЕР.
- Захариев, А. (2015). Въведение във финансовата теория. От Р. Брусарски, А. Захариев, & Г. Манлиев, *Финансова теория* (стр. 380). В. Търново: ФАБЕР. Извлечено от [https://www.researchgate.net/publication/315830818\\_VVEDENIE\\_VV\\_FINANSOVATA\\_TEORIA](https://www.researchgate.net/publication/315830818_VVEDENIE_VV_FINANSOVATA_TEORIA)
- Лилова, Р., Захариев, А., Кръстев, Л. и колектив. (2021). *Въведение във финансите*. Свищов: АИ "Ценов". Извлечено от [https://www.researchgate.net/publication/350354290\\_VVEDENIE\\_VV\\_FINANSITE](https://www.researchgate.net/publication/350354290_VVEDENIE_VV_FINANSITE)
- НСИ. (2022). *Пазарни цени на жилища*. Извлечено от <https://bit.ly/3AVdYeH>
- НСИ. (1 11 2022г г.). *Област Сливен*. Изтеглено на 1 11 2022 г. от [bit.ly/3EViJX5](https://bit.ly/3EViJX5)
- НСИ. (2022с). Показатели за продажба на жилища (ППЖ) според стойността на продажбите по статистически райони - предходното тримесечие = 100. София: НСИ. Извлечено от <https://bit.ly/3ihOvFW>
- Радков, Р., & Захариев, А. (2016). *Международни финанси*. В. Търново: Фабер.
- Релистимо. (1 11 2022 г.). Идеалният имот в Сливен те очаква. Сливен. Извлечено от <https://realistimo.com/bg/buy/sliven-bg/>

СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“ - СВИЦОВ

НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ  
НА ДОКТОРАНТИ

ГОДИШЕН  
АЛМАНАХ

ГОДИШЕН

АЛМАНАХ

НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ  
НА ДОКТОРАНТИ



Том XV, 2022

Книга 18

Том XV, 2022 г.  
Книга 18

Академично издателство  
„ЦЕНОВ“ - Свищов

СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“

---

ГОДИШЕН  
**АЛМАНАХ**  
НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ  
НА ДОКТОРАНТИ

Том XV – 2022, книга 18

*Студии и статии*

АКАДЕМИЧНО ИЗДАТЕЛСТВО „ЦЕНОВ“ – СВИЩОВ

*РЕДАКЦИОНЕН СЪВЕТ:*

Доц. д-р Красимира Славева – главен редактор  
Проф. д-р Марина Николова – зам. главен редактор  
Доц. д-р Пепа Стойкова  
Доц. д-р Ваня Григорова  
Доц. д-р Христо Сирашки  
Доц. д-р Петранка Мидова  
Доц. д-р Николай Нинов  
Доц. д-р Людмил Несторов

*Екип за техническо обслужване:*

Анка Танева – стилев редактор  
Ст. преп. Иванка Борисова – превод и редакция  
на английски език  
Милена Александрова – технически секретар

## Съдържание

### Студии

**Анна Димитрова Димитрова**  
ПРЕКИ ЧУЖДЕСТРАННИ ИНВЕСТИЦИИ – ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И  
ДЕТЕРМИНАНТИ НА ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТТА: ЛИТЕРАТУРЕН ОБЗОР .....5

**Велизар Руменов Йорданов**  
ПРОУЧВАНЕ ПРОЕКТИРАНЕТО НА ДИСТРИБУЦИОННИ  
КАНАЛИ ЗА ХРАНИТЕЛНИ СТОКИ:  
КОНЦЕПТУАЛНО-МЕТОДОЛОГИЧНИ И ЕМПИРИЧНИ АСПЕКТИ .....26

**Галя Колева Монева**  
МЕНЮ ИНЖЕНЕРИНГ – ИНСТРУМЕНТ ЗА ПРИЛОЖЕНИЕ НА РЕВЕНЮ  
МЕНИДЖМЪНТ В РЕСТОРАНТЪОРСКИЯ БИЗНЕС .....52

**Грета Иванова Иванова**  
ИНТЕГРИТЕТЪТ В ОРГАНИТЕ НА ИЗПЪЛНИТЕЛНАТА ВЛАСТ  
В БЪЛГАРИЯ .....75

**Диман Христов Каранфилов**  
РИСКОВЕ ЗА ДЪРЖАВНИЯ БЮДЖЕТ ПРИ ПРИЛАГАНЕ  
НА НУЛЕВА СТАВКА ПРИ ВОД МЕЖДУ БЪЛГАРСКИ  
И РУМЪНСКИ ДРУЖЕСТВА .....93

**Изабела Филипова Йонкова**  
РЕЛАЦИЯ „ЕТИЧНА ИНФРАСТРУКТУРА – ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ“  
В ПУБЛИЧНИЯ СЕКТОР .....115

### Статии

**Александра Георгиева Ангелова**  
ЕВРОПЕЙСКИ ПЛАНОВЕ И ПРОГРАМИ ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ  
И ПРИОБЩАВАЩ РАСТЕЖ В РАЗВИВАЩИТЕ СЕ ИКОНОМИКИ .....139

**Александър Тихомиров Личев**  
ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВОТО ОТ ВЪЗРАЖДАНЕТО ДО СРЕДАТА НА 20 ВЕК –  
ПРАКТИЧЕСКАТА ИНТЕРПРЕТАЦИЯ НА ЗАРАЖДАЩАТА СЕ  
БЪЛГАРСКА ПРЕДПРИЕМАЧЕСКА КУЛТУРА .....153

**Алексей Асенов Гудев**  
ПРОБЛЕМИ ПРИ ОБЛАГАНЕТО С ДДС НА ТУРИСТИЧЕСКИ  
ДРУЖЕСТВА В ХИПОТЕЗА НА ФАЛИТ .....167

**Анатоли Филипов Велковски**  
МИТНИЧЕСКИЯТ СЪЮЗ И ВЪНШНАТА ТЪРГОВИЯ  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ – ДИНАМИКА И ТЕНДЕНЦИИ .....177



<b>Богомил Методиев Богомилов</b> ЛИДЕРСТВО И ОРГАНИЗАЦИОННО РАЗВИТИЕ.....	191
<b>Ваня Владимирова Галчева</b> НАСОКИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИЯ МЕНИДЖМЪНТ НА ТЪРГОВСКИТЕ АВТОМОБИЛНИ ПРЕДСТАВИТЕЛСТВА В БЪЛГАРИЯ .....	201
<b>Васил Пламенов Василев</b> СПЕЦИФИЧНИ ОСОБЕНОСТИ, СЪСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ ВРАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА ТРАНСПОРТНИ УСЛУГИ В БЪЛГАРИЯ .....	214
<b>Гален Петров Русинов</b> РОЛЯТА НА РЕГУЛАТОРНИТЕ РАМКИ НА ЕС ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ НА ЕМИСИИТЕ ОТ ПАРНИКОВИ ГАЗОВЕ .....	226
<b>Горян Благовестов Милев</b> ТРАНСФОРМАЦИЯ НА ИКОНОМИЧЕСКИТЕ СИСТЕМИ: ПРЕДПОСТАВКИ, ЗАКОНОМЕРНОСТИ, КОНЦЕПЦИИ .....	235
<b>Елена Росенова Костадинова</b> ДЕМОГРАФСКА ОЦЕНКА НА ПРИДУНАВСКИТЕ ОБЩИНИ КАТО ФАКТОР ЗА ИНТЕГРИРАНО РАЗВИТИЕ .....	247
<b>Живка Антонова Петрова</b> ВЛИЯНИЕ НА ПАРАЛЕЛНИЯ ИЗНОС НА ЛЕКАРСТВЕНИ ПРОДУКТИ ВЪРХУ ПАЗАРА НА ЛЕКАРСТВЕНИ ПРОДУКТИ В БЪЛГАРИЯ.....	263
<b>Иванка Стефанова Янкова</b> СТАТИСТИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА УСТОЙЧИВОТО РАЗВИТИЕ – ПОЛИТИКИ, МЕТОДОЛОГИЯ, ИНДИКАТОРИ.....	278
<b>Ивелин Симеонов Кичуков</b> БОРСОВ АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ТУРИСТИЧЕСКИТЕ ДРУЖЕСТВА НА БЪЛГАРСКИЯ КАПИТАЛОВ ПАЗАР .....	294
<b>Ивелина Йорданова Станева</b> ESG СТРАТЕГИИ ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ В БЪЛГАРСКИТЕ БИЗНЕС ОРГАНИЗАЦИИ.....	307
<b>Йордан Николаев Колев</b> ИНТЕГРИРАН БАЗИРАН НА МЯСТОТО ПОДХОД – ОСНОВНИ СПЕЦИФИКИ И ПРИЛОЖЕНИЕ .....	322
<b>Мирчо Радостинов Стоянов</b> АНАТОМИЯ НА ФИНАНСОВИТЕ КРИЗИ: ОТ ГОЛЯМАТА ДЕПРЕСИЯ НАСАМ .....	335

<b>Наталия Стоянчева Стоянова</b> СТРАТЕГИЧЕСКИ ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕДРЕАЛИЗИРАНЕ ЦЕЛИТЕ ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ В БИЗНЕС СЕКТОРА.....	345
<b>Невена Руменова Ляскова-Великова</b> РОЛЯ НА ИНОВАЦИИТЕ В ТУРИЗМА .....	359
<b>Николай Василев Тодоров</b> ЯПОНСКИ НОРМАТИВНИ РЕШЕНИЯ ЗА НАЛАГАНЕ МОДЕЛА НА КРЪГОВА ИКОНОМИКА .....	370
<b>Петя Йорданова Тодорова</b> ВЛИЯНИЕ НА КОНСТАТИРАНИ ОТ ПРИХОДНАТА АДМИНИСТРАЦИЯ НЕРЕАЛНИ ДОСТАВКИ ВЪРХУ ОБЛАГАНЕТО ПО РЕДА НА ЗКПО НА КРЕДИТНИТЕ ИНСТИТУЦИИ .....	384
<b>Пламена Йорданова Колева</b> СТАТИСТИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА ДИНАМИКАТА НА ВХОДЯЩИЯ ТУРИЗЪМ В БЪЛГАРИЯ .....	396
<b>Радка Иванова Василева</b> ЛИКВИДАЦИОННИТЕ РАЗНОСКИ КАТО НЕДЕЛИМА ЧАСТ ОТ АНАЛИЗА НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПО ИМУЩЕСТВЕНО ЗАСТРАХОВАНЕ В БЪЛГАРИЯ.....	411
<b>Радослав Радославов Хитов</b> ФРАГМЕНТАРЕН АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА ПЕТРОЛ В СВЕТОВЕН МАЩАБ .....	427
<b>Силвия Петрова Петранова</b> ПРОБЛЕМИ И ПЕРСПЕКТИВИ ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ НА СЕКТОР АКВАКУЛТУРИ – ЕДИН ОТ СЪЛБОВЕТЕ НА СТРАТЕГИЯТА ЗА „СИН РАСТЕЖ“ .....	437
<b>Снежана Веселинова Найденова</b> ПРЕДПРИЕМАЧЕСКИЯТ МОДЕЛ НА ОБУЧЕНИЕ КАТО ИНОВАТИВНА ПРАКТИКА В ОБРАЗОВАТЕЛНАТА СИСТЕМА – ПРОБЛЕМНИ ОБЛАСТИ, РЕЗУЛТАТИ И ЕФЕКТИ .....	452
<b>Стелиян Богданов Стефанов</b> ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИ МОДЕЛИ В ЕС.....	469
<b>Стефан Ангелов Пешов</b> ПОЛЗИ ОТ ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪБИРАЕМОСТТА ОТ ДАНЪЦИТЕ ВЪРХУ СДЕЛКИТЕ С ГОРИВА И НЕФТОПРОДУКТИ В БЪЛГАРИЯ .....	481
<b>Тодор Димитров Георгиев</b> ФОТОВОЛТАИЧНИТЕ ЦЕНТРАЛИ В ЕНЕРГИЙНИЯ БАЛАНС НА БЪЛГАРИЯ – СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.....	491

<b>Христо Симеонов Василев</b> ПОДХОДИ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА СТРАТЕГИИ ЗА ИНТЕГРАЦИЯ НА БИЗНЕСА.....	502
<b>Цветомира Георгиева Велева</b> МАКРОПРУДЕНЦИАЛНИТЕ ПОЛИТИКИ – ИНСТРУМЕНТ ЗА ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА AD-НОС СИТУАЦИИ И РИСКОВЕ ПРИ БАНКИРАНЕТО .....	515
<b>Цондю Стойчев Цондев</b> ВЛИЯНИЕ НА ПАНДЕМИЯТА COVID-19 ВЪРХУ ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ – ГЛОБАЛНИ СВИДЕТЕЛСТВА И НАЦИОНАЛНИ ОСОБЕНОСТИ .....	529
<b>Шендоан Ремзи Халит</b> РОЛЯТА НА ЛИДЕРСТВОТО В ПУБЛИЧНИЯ СЕКТОР.....	541

ГОДИШЕН  
**АЛМАНАХ**  
**НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ НА ДОКТОРАНТИ**  
Студии и статии  
**Том XV – 2022, книга 18**

Даден за печат на 18.12.2023 г., излязъл от печат 20.12.2023 г.  
Поръчка № 18868; формат 16/70/100; тираж 60

**ISSN 1313-6542**

Издателство и печат: Академично издателство „Ценов“  
Свищов, ул. „Цанко Церковски“ 11А